## NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- **Nombre de la entidad.**
  ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

- **RUC de la entidad.**
  1791771516001

- **Domicilio de la entidad.**
  Whymper N29-33 y Av. Coruña, Quito

- **Forma legal de la entidad.**
  Sociedad Anónima.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  La Compañía ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 22 de mayo de 2001. Su objetivo principal es la compraventa de bienes inmuebles, arriendo, subarriendo, administración de los mismos; estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios, tales como edificios, conjuntos habitacionales, urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales, educativos y en general todo tipo de bienes muebles e inmuebles; adicionalmente la empresa podrá intervenir en el capital social de otras compañías, sociedades o asociaciones nacionales o extranjeras, siendo o no socio o accionista de las mismas.

  El control de la Compañía es ejercido por accionistas ecuatorianos.

- **Mercado de valores.**

  Con resolución SCVS-IRQ-DRMV-2019-00038473, de 4 de diciembre de 2019, el Director Regional de Mercado de Valores resolvió aprobar y autorizar la emisión de obligaciones de largo plazo a ser emitida por la Compañía amparada con garantía general, con calificación AAA.

  El correspondiente prospecto de oferta pública primera de emisión de obligaciones, publicado en la Bolsa de Valores de Quito, detalla que la emisión es de clase A, de US$3,000,000, a 1080 días plazo, con una tasa de interés fija anual de 8,25% y con pagos trimestrales de interés y amortización del capital.

  A la fecha de emisión de estos estados financieros separados las correspondientes obligaciones están disponibles para su colocación.

## NOTA 2 - IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros separados, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

## NOTA 3 - ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros separados se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado Separado de Situación Financiera, Estado Separado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado Separado de Cambios en el Patrimonio y Estado Separado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros separados.

## NOTA 4 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros separados.

### 4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros separados han sido preparados íntegramente y sin reservas 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.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados.

### 4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

| Nuevas interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 16 Arrendamientos | 1 de enero de 2019 |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias | 1 de enero de 2019 |

| Enmiendas a NIIF's | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa | 1 de enero de 2019 |
| NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan | 1 de enero de 2019 |
| NIIF 11 Acuerdos conjuntos | 1 de enero de 2019 |
| NIC 12 Impuesto a las ganancias | 1 de enero de 2019 |
| NIC 23 Costos por préstamos | 1 de enero de 2019 |
| NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos | 1 de enero de 2019 |

b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Nuevas normas | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 17 Contratos de seguros | 1 de enero de 2021 |

| Enmiendas a NIIF's | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIC 1 Presentación de Estados Financieros | 1 de enero de 2020 |
| NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 3 Combinación de negocios | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 10 Estados financieros consolidados | Por determinar |

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

**4.3. Moneda funcional y de presentación.**

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

**4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado Separado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**4.5. Efectivo.**

En este grupo contable se registra el efectivo en caja/ bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

**4.6. Instrumentos financieros.**

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 condiciones requieren 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).
No obstante, lo anterior la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- la Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

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 período 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.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI.

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción.
Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros

medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

La Compañía ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Compañía tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Compañía designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida 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, deudores varios y otros deudores. 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 PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. 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 se 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.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e

información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero has sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 365 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, lo anterior, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

(i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;

(ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
(iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Compañía pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato. La Compañía monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento.

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía.

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.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias es peradas 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 obligado 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 la 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 período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

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, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.**

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

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

Pasivos financieros medidos a VRCCR.

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquiriente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Compañía, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRRCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Compañía que sean designados por la Compañía para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el 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 pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

### 4.6.1. Reconocimiento y medición posterior.

**Reconocimiento.**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial.**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior.**

(a) Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una estimación por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: corresponden a los montos adeudados por clientes por los servicios prestados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se registran a su costo amortizado.

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas: correspondientes principalmente a saldo por recuperar de compañías relacionadas que se liquidan mayoritariamente en el corto plazo, por lo tanto, su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado. En aquellos casos que los plazos establecidos de pago son mayores a un año, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo un interés explícito con base en tasas de mercado.

Otras cuentas por cobrar: representada principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Proveedores y otras cuentas por pagar: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Préstamos con instituciones financieras: posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro "Préstamos con instituciones financieras" y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

Créditos mutuos: corresponden a préstamos otorgados por sus relacionadas, posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro "Créditos mutuos" y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro "Obligaciones con instituciones financieras" y "Créditos mutuos".

**4.7. Inventarios.**

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo, que incluye: precio de compra, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

**4.8. Prepagados y otros activos corrientes.**

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

**4.9. Propiedades y equipo.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en el suministro de servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- La propiedades y equipos se miden.

- Los equipos, vehículo, muebles y enseres se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

- Los edificios se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

  Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

- Los terrenos se miden a su valor revaluado menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o en la demanda del mercado de los servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

| Descripción | Vida útil en años | Valor residual |
|---|---|---|
| Terrenos | - | - |
| Edificios e instalaciones | 10 años | 10% y 26% |
| Muebles y enseres | 10 años | 10% |
| Equipo de oficina | 10 años | 10% y 33% |
| Equipo de computación | 3 años | 33% |
| Vehículos | 10 años | 20% |

**4.10. Propiedades de inversión.**

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la prestación de servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de esa forma.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

**4.11. Otros activos no corrientes.**

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Las Subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Compañía y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Son reconocidas al inicio y fin de cada período al costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro.

Inversiones en asociadas.-en este grupo contables se registra la inversión realizada en entidades sobre las que la compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y 50% de los derechos de voto. En los estados financieros separadas estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posterior al costo menos cualquier pérdida por cualquier pérdida por deterioro, a no ser que se haya incurrido en obligaciones o realizar pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en negocios conjuntos.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tiene una participación hasta el 49% de los derechos de voto. Se mide inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

**4.12. Activos intangibles.**

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Reconocimiento posterior.- los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos intangibles con vida útil finita, empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La Compañía evalúa las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo intangible, esto con el fin de determinar la posible obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo intangibles y por ende un posible deterioro.

### 4.13. Deterioro de activos no financieros.

Los activos sujetos a depreciación (o amortización) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

### 4.14. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación de trabajadores en las utilidades. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación de trabajadores en las utilidades, se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

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.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

**4.15. Impuestos.**

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

**4.16. Patrimonio.**

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de propiedades y equipos; ganancias y pérdidas actuariales.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los accionistas no han determinado un destino definitivo.

**4.17. Ingresos de actividades ordinarias.**

Los ingresos por servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de inmuebles. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de inmuebles, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

**4.18. Costos y gastos.**

Costo de los servicios.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los consumos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

**4.19. Información por segmentos de operación.**

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

La Compañía opera como un segmento operativo único.

**4.20. Medio ambiente.**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

**4.21. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación son aquellos relacionados con el giro del negocio y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento; los flujos de inversión incluyen los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos tales como inmovilizados, intangibles y similares, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento; los flujos de financiamiento comprenden los cobros a terceros por su adquisición de títulos de patrimonio o deuda emitidos por la Compañía, por recursos concedidos por entidades financieras o terceros en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados para la amortización o devolución de las cantidades aportadas por esos terceros y los pagos a los accionistas por los dividendos que les corresponden.

**4.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018, han sido reformulados por el cambio en la política contable de Otros Activos no Corrientes. Al 31 de diciembre de 2019, excepto por la mencionada reformulación, y las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 16 y CINIIF 23 desde el 1 de enero de 2019, los estados financieros separados no presentan cambios en políticas contables y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018. Ver nota 8.

**4.23. Reclasificaciones.**

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019.

## NOTA 5 - ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

- Deterioro acumulado de créditos incobrables.- 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, deudores varios y otros deudores. 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 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, el 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 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.

- Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

- Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

- Deterioro de activos no corrientes.- La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

  El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo 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.

  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. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, 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 del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

  Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, 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, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

  Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

- Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## NOTA 6 - POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto éste incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Ver Notas 10 y 11), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, dispone de financiamiento bancario, garantizado con propiedades de la Compañía y prestamos recibidos de sus partes relacionadas.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

| | Corriente entre 1 y 12 meses | No corriente más de 12 meses |
|---|---|---|
| **Año terminado en diciembre 31, 2019:** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas | 478,675 | - |
| Créditos mutuos | - | 1,997,211 |
| Obligaciones con instituciones financieras | 761,708 | 11,297 |
| | **1,240,383** | **2,008,508** |
| **Año terminado en diciembre 31, 2018:** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas | 287,368 | - |
| Créditos mutuos | 1,821,170 | - |
| Obligaciones con instituciones financieras | 876,657 | 45,236 |
| | **2,985,195** | **45,236** |

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Total pasivos | 3,406,925 | 3,282,545 |
| Menos efectivo y equivalentes de efectivo | (665,358) | (781,113) |
| Total deuda neta | 2,741,567 | 2,501,432 |
| Total patrimonio neto | 2,719,025 | 2,269,924 |
| **Índice de deuda - patrimonio neto** | **100.83%** | **110.20%** |

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con moneda extranjera

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

## NOTA 7 - CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

***Al 31 de diciembre del 2019***

| Clasificación | Grupo | Tipo | A su valor razonable con cambios en resultados | A costo amortizado |
|---|---|---|---|---|
| Activos financieros | Efectivo | Saldos en bancos Depósitos a corto plazo | 665,358 | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar | Corrientes | - | 81,345 |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | Corrientes | | 1,260,232 |
| | Cuentas y otras por cobrar relacionadas | No corrientes | - | 107,390 |
| Pasivos financieros | Obligaciones con instituciones financieras | Corrientes | - | 761,708 |
| | | No corrientes | - | 11,297 |
| | Proveedores y otras cuentas por pagar | Corrientes | - | 478,675 |
| | | No corrientes | - | 1,997,211 |

***Al 31 de diciembre del 2018***

| Clasificación | Grupo | Tipo | A su valor razonable con cambios en resultados | A costo amortizado |
|---|---|---|---|---|
| Activos financieros | Efectivo | Saldos en bancos Depósitos a corto plazo | 781,113 | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar | Corrientes | - | 13,364 |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | Corrientes | | 820,888 |
| | Cuentas y otras por cobrar relacionadas | No corrientes | - | 323,474 |
| Pasivos financieros | Obligaciones con instituciones financieras | Corrientes | - | 876,657 |
| | | No corrientes | - | 45,236 |
| | Proveedores y otras cuentas por pagar | Corrientes | - | 287,368 |
| | Créditos mutuos | Corrientes | - | 1,821,170 |

## NOTA 8 - EFECTOS DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES.

**Política contable de Otros Activos No Corrientes.**

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía cambió su política contable sobre la medición de sus Otros Activos No Corrientes, la cual establecía que el reconocimiento posterior de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, se realizaba por su valor razonable menos costos de venta, no obstante, para reconocer de mejor manera el costo y los beneficios provenientes de sus inversiones no corrientes, ha decidido acoger el modelo del costo. La Compañía considera que esta política proporciona información fiable y relevante porque trata de forma más precisa la operatividad de sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, y la generación de beneficios en sus distintas etapas.

La política contable ha sido aplicada de forma retrospectiva desde el 1 de enero de 2018, y sus efectos en los estados financieros separados se resumen continuación, no hay efecto en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017.

| | | Ajustes al 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|
| Concepto | Saldo al 31-12-2018 | Ajuste | Saldo reestablecido al 01-01-2019 |
| **Estado de Situación Financiera** | | | |
| **Activos corrientes** | | | |
| Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | - | 116,202 | 116,202 |
| **Activos no corrientes** | | | |
| Otros activos no corrientes | 3,185,704 | (738,915) | 2,446,789 |
| **Patrimonio** | | | |
| Resultados acumulados | 927,548 | 150,000 | 1,077,548 |
| Resultado del período | 1,196,744 | (772,713) | 424,031 |

| | | Ajustes al 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|
| Concepto | Saldo al 31-12-2018 | Ajuste | Saldo reestablecido al 01-01-2019 |
| **Estado de Resultado del Período y Otros Resultado Integrales** | | | |
| Otros ingresos | 904,915 | (772,713) | 132,202 |

**NIIF 16 – Arrendamientos.**

La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de la norma y de su impacto en los estados financieros separados, el cual se resume a continuación:

Como arrendador, la NIIF 16 determina que el Fideicomiso deberá clasificar cada uno de sus contratos de arrendamiento como operativos o financieros, dependiendo cuando se haya transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.

A la fecha de implementación y análisis, en aquellos contratos en los que la Compañía, figura como arrendador, la Compañía no ha transferido a sus arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes; por lo tanto, sus contratos de arrendamiento continuarán clasificándose como operativos.

**CINIIF 23 – La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias.**

La Compañía analizó la adopción de la CINIIF 23 con aplicación inicial al 1 de enero de 2019, determinando que no existen efectos en la determinación del impuesto a las ganancias que deban ser reconocidas en sus estados financieros separados.

## NOTA 9 - EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Efectivo en Caja | | 600 | 300 |
| Bancos Locales | (1) | 664,758 | 780,813 |
| | (2) | **665,358** | **781,113** |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprende depósitos en bancos locales, que tienen clasificación de riesgo desde AAA- a AAA.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen saldos en efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

## NOTA 10 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Clientes no relacionados | | - | 5,760 |
| Otras cuentas por cobrar | | 83,306 | 9,565 |
| (-) Deterioro acumulado de créditos incobrables | (1) | (1,961) | (1,961) |
| | | **81,345** | **13,364** |

(1) Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de perdidas crediticias esperadas, la compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es suficiente.

## NOTA 11 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Clientes relacionados | (1) | 277,102 | 177,197 |
| Préstamos por cobrar | | 1,107,841 | 657,201 |
| Otras cuentas por cobrar | | - | 309,964 |
| (-) Provisión de costo amortizado | (2) | (17,321) | - |
| | | **1,367,622** | **1,144,362** |
| Clasificación: | | | |
| Corriente | | 1,260,232 | 820,888 |
| No corriente | | 107,390 | 323,474 |
| | | **1,367,622** | **1,144,362** |

(1) Un detalle de la antigüedad de los saldos de clientes relacionados, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019 | | | | 2018 | | | |
| Antigüedad | No. Clientes | Saldo | % | Provisión Valor | No. Clientes | Saldo | % | Provisión Valor |
| Por vencer | 2 | 14 | 0% | - | - | - | 0% | - |
| Vencidas (días) | | | | | | | | |
| De 1 a 90 | 6 | 181,958 | 66% | - | 5 | 33,628 | 19% | - |
| De 91 a 180 | 2 | 16,080 | 6% | - | 2 | 39,473 | 22% | - |
| De 181 a 270 | 2 | 16,080 | 6% | - | 1 | 11,000 | 6% | - |
| De 271 a 360 | 2 | 13,470 | 5% | - | 1 | 8,250 | 5% | - |
| Más de 361 | 1 | 49,500 | 18% | - | 2 | 84,846 | 48% | - |
| | | **277,102** | | **-** | | **177,197** | | **-** |

(2) El movimiento de la provisión de costo amortizado, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Saldo inicial | - | - |
| Provisión del año | (17,321) | - |
| Bajas/ Castigos | - | - |
| Saldo final | **(17,321)** | **-** |

## NOTA 12 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a un bien inmueble adquirido en el Conjunto El Palmeral, y un parqueadero para la venta ubicado en la Av. La República el cual se mantiene desde períodos anteriores, según el siguiente detalle:

| | | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|---|
| | | 2019 | 2018 |
| Bienes inmuebles | | 340,967 | 11,715 |
| Deterioro acumulado valor de inventarios | (1) | (5,894) | (4,925) |
| | | **335,073** | **6,790** |

(1) El movimiento de la provisión por valor neto de realización, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Saldo inicial | (4,925) | (2,870) |
| Provisión del año | (969) | (2,055) |
| Saldo final | **(5,894)** | **(4,925)** |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen restricciones ni gravámenes sobre los inventarios de la Compañía.

## NOTA 13 - PREPAGADOS Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Primas de seguros prepagadas | 15,146 | 12,454 |
| Anticipos proveedores de bienes y servicios | 94 | 40,000 |
| Otros | 582 | 1,385 |
| | **15,822** | **53,839** |

## NOTA 14 - PROPIEDADES Y EQUIPO

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|---|
| | | **2019** | **2018** |
| Terrenos | | 260,097 | 250,696 |
| Edificios e instalaciones | (1) | 358,252 | 204,149 |
| Muebles y enseres | | 72,709 | 7,777 |
| Equipos de oficina | | 12,185 | 6,388 |
| Equipos de computación | | 29,440 | 25,934 |
| Vehículos | (1) | 240,933 | 207,282 |
| | | 973,616 | 702,226 |
| Costo | | 1,135,632 | 861,068 |
| Depreciación acumulada | | (162,016) | (158,842) |
| | | **973,616** | **702,226** |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye edificios y vehículos, que respaldan créditos que la compañía mantiene con instituciones financieras. (Nota 18)

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

| Concepto | Terrenos | Edificios e instalaciones | Muebles y enseres | Equipos de oficina | Equipo de computación | Vehículos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Al 31 de diciembre de 2019: | | | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | 250,696 | 204,149 | 7,777 | 6,388 | 25,934 | 207,282 | **702,226** |
| Adquisiciones | - | 166,476 | 69,741 | 6,799 | 7,480 | 103,839 | **354,335** |
| Revalorización | 9,401 | (6,364) | - | - | - | - | **3,037** |
| Bajas / ventas | - | - | - | - | - | (44,721) | **(44,721)** |
| Depreciación | - | (6,009) | (4,809) | (1,002) | (3,974) | (25,467) | **(41,261)** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2019** | **260,097** | **358,252** | **72,709** | **12,185** | **29,440** | **240,933** | **973,616** |
| Al 31 de diciembre de 2018: | | | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 | 250,696 | 195,530 | 17,842 | 7,781 | 27,224 | 176,068 | **675,141** |
| Adquisiciones | - | - | 902 | 720 | 3,234 | 165,922 | **170,778** |
| Revalorización | - | 14,437 | - | - | - | - | **14,437** |
| Bajas / ventas | - | - | (2,603) | (116) | (221) | (114,246) | **(117,186)** |
| Depreciación | - | (5,818) | (8,364) | (1,997) | (4,303) | (20,462) | **(40,944)** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2018** | **250,696** | **204,149** | **7,777** | **6,388** | **25,934** | **207,282** | **702,226** |

## NOTA 15 - PROPIEDADES DE INVERSION

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Edificios | 134,097 | 147,507 |
| Terrenos | 261,000 | 246,000 |
| | **395,097** | **393,507** |

El movimiento de las propiedades de inversión, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2018 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial, neto | 393,507 | 393,507 |
| Revalorización | 1,590 | - |
| Saldo final, neto | **395,097** | **393,507** |

## NOTA 16 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Inversiones de más del 50% | | |
| Derechos fiduciarios Alicante | 495,681 | - |
| Inversiones del 50% | | |
| Derechos fiduciarios San José | 811,401 | 811,401 |
| Derechos fiduciarios Segovia | 318,276 | 318,276 |
| Derechos fiduciarios Siria II | 188,408 | 138,407 |
| Derechos fiduciarios Burgos Dos | 94,893 | 94,893 |
| Derechos fiduciarios Siria IV | 77,523 | 36,700 |
| Derechos fiduciarios San Rafael | 68,608 | 204,845 |
| Derechos fiduciarios Moya V | 67,381 | 25,250 |
| Derechos fiduciarios Moya IV | 54,300 | 54,300 |
| Derechos fiduciarios Mare Nostrum | 43,600 | 43,600 |
| Derechos fiduciarios Siria III | 30,800 | 30,800 |
| Derechos fiduciarios Granada | 15,585 | - |
| Derechos fiduciarios Alicante | - | 164,801 |
| Derechos fiduciarios La Herlinda | - | 156,480 |
| Derechos fiduciarios El Palmeral | - | 75,326 |
| Inversiones de menos del 50% | | |
| Derechos fiduciarios Cantabria | - | 291,710 |
| | **2,266,456** | **2,446,789** |

## NOTA 17 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Anticipo clientes | 429,894 | 161,424 |
| Proveedores locales | 21,425 | 36,546 |
| Cuentas por pagar socios | 20,000 | - |
| Otras cuentas por cobrar | 7,356 | 7,369 |
| Dividendos por pagar | - | 82,029 |
| | **478,675** | **287,368** |

## NOTA 18 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Banco Pichincha** | | |
| Préstamos que devengan una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 24 de mayo de 2020 y 2 de junio de 2019 respectivamente. Se encuentran garantizados con inmueble. | 300,000 | 300,000 |
| **Banco Internacional** | | |
| Préstamos que devenga una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 15 de mayo de 2020 y 17 de mayo de 2019 respectivamente. Se encuentran garantizados con una propiedad de inversión | 300,000 | 300,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,84%, con pagos trimestrales hasta el 19 de julio del 2019. Se encuentra garantizado con un bien inmueble de entidad relacionada. | - | 121,446 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 11.23%, con un solo pago al vencimiento 30 de abril del 2021. Se encuentra garantizado con un vehículo. | 45,235 | 73,118 |
| **Banco Guayaquil** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 10 de julio del 2019. Garantizado con firma del Gerente General. | - | 100,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 12 de octubre del 2020. Garantizado con firma del Gerente General. | 100,000 | - |
| Créditos rotativos | 21,676 | 16,366 |
| Intereses por pagar | 6,094 | 10,963 |
| | **773,005** | **921,893** |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clasificación: | | |
| Corto plazo | 761,708 | 876,657 |
| Largo plazo | 11,297 | 45,236 |
| | **773,005** | **921,893** |

El detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

| Año | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 2019 | - | 876,657 |
| 2020 | 761,708 | 10,963 |
| 2021 | 11,297 | 34,273 |
| | **773,005** | **921,893** |

## NOTA 19 - CRÉDITOS MUTUOS

Un resumen del rubro es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Préstamos con accionistas** | | |
| Préstamos que devengan una tasa de interés del 12%, pagos únicos entre el 22 de enero al 10 de octubre del 2020. Garantizado con firma del Gerente General. | 1,419,693 | 1,240,693 |
| Intereses por pagar | 4,199 | 6,206 |
| | 1,423,892 | 1,246,899 |
| **Préstamos con terceros** | | |
| Préstamo recibido de María del Carmen Román Dávalos que devengan una tasa de interés del 12%, con un solo pago al vencimiento 19 de noviembre del 2021. Garantizado con firma del Gerente General. | 571,225 | 571,225 |
| Intereses por pagar | 2,094 | 3,046 |
| | 573,319 | 574,271 |
| | **1,997,211** | **1,821,170** |
| Clasificación: | | |
| Corto plazo | - | 1,821,170 |
| Largo plazo | 1,997,211 | - |
| | **1,997,211** | **1,821,170** |

La clasificación de corto y largo plazo depende de la fecha más probable de liquidación de estos préstamos.

Un detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

| Año | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 2020 | - | 1,821,170 |
| 2021 | 1,997,211 | - |
| | **1,997,211** | **1,821,170** |

## NOTA 20 - BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS

Un resumen del rubro, es como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Participación de trabajadores en utilidades | (1) | 37,996 | 155,286 |
| Obligaciones con la seguridad social | | 10,101 | 9,893 |
| Otros beneficios de los empleados | | 8,848 | 9,297 |
| | | **56,945** | **174,476** |

**Participación de trabajadores en utilidades**

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

(1) Los movimientos de la provisión participación de trabajadores en utilidades, fueron como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 155,286 | 244,011 |
| Provisión del año | 37,996 | 155,286 |
| Pagos efectuados | (155,286) | (244,011) |
| Saldo final | **37,996** | **155,286** |

## NOTA 21 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

El resumen del rubro es como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Provisión jubilación patronal | (1) | 27,898 | 20,256 |
| Provisión desahucio | (2) | 15,605 | 12,136 |
| | | **43,503** | **32,392** |

(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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

| | …31 de Diciembre del... 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 20,256 | 19,521 |
| Costo de los servicios del período corriente | 4,223 | 3,085 |
| Costos por intereses | 932 | 684 |
| Salida de trabajadores | (1,937) | (2,687) |
| Pérdida/(ganancia) actuarial | 4,424 | (347) |
| Saldo final | **27,898** | **20,256** |

(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.

Los movimientos de la provisión por desahucio, fueron como sigue:

| | …31 de Diciembre del... 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 12,136 | 11,666 |
| Costo de los servicios del período corriente | 491 | 350 |
| Costos por intereses | 598 | 470 |
| Pagos | (1,699) | (26,304) |
| Pérdida/(ganancia) actuarial | 4,079 | 25,954 |
| Saldo final | **15,605** | **12,136** |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período 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, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

Las presunciones principales utilizadas y el análisis de sensibilidad para propósitos de los cálculos para jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

| | …31 de diciembre de… | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| | % | % |
| Tasa de descuento (%) | 4.2 | 4.15 |
| Tasa de incremento salarial (%) | 2.9 | 2.7 |
| Tasa de incremento del SBU | 2.7 | 2.7 |

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Efecto de aumento o disminución de 0.5% en las variables

| | | **2019** | **2018** |
|---|---|---|---|
| 0.5% incremento en la tasa de descuento | US$ | (2,163) | (2,502) |
| 0.5% decremento en la tasa de descuento | US$ | 2,369 | 2,807 |
| 0.5% incremento en la tasa de aumento salarial y SBU | US$ | 2,237 | 2,599 |
| 0.5% decremento en la tasa de aumento salarial y SBU | US$ | (2,069) | (2,348) |

## NOTA 22 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Cuentas por cobrar clientes relacionados: | | | | |
| Fideicomiso Mare Nostrum | Cliente | Comercial | 241,253 | 49,500 |
| Fideicomiso La Moya IV | Cliente | Comercial | 28,709 | - |
| Fideicomiso San Jose | Cliente | Comercial | 4,647 | - |
| Fideicomiso Alcazar De Segovia | Cliente | Comercial | 1,951 | 61,222 |
| Fideicomiso La Herlinda | Cliente | Comercial | 525 | - |
| Crespo Davila Jose Simon Emiliano | Cliente | Comercial | 12 | 678 |
| RPM Construcciones S.A. | Cliente | Comercial | 5 | - |
| Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria | Cliente | Comercial | - | 65,597 |
| Cañizares Cañote Isaias Alejandro | Cliente | Comercial | - | 200 |
| | | (Nota 11) | **277,102** | **177,197** |
| Préstamos por cobrar | | | | |
| Fideicomiso Segovia | Relacionada | Préstamo | 521,500 | 125,000 |
| Inversiones y desarrollos IDBG | Relacionada | Préstamo | 124,711 | 224,711 |
| Fideicomiso Siria IV | Relacionada | Préstamo | 100,000 | - |
| Fideicomiso Siria III | Relacionada | Préstamo | 100,000 | 100,000 |
| Fideicomiso San José | Relacionada | Préstamo | 100,000 | 100,000 |
| Fideicomiso Siria II | Relacionada | Préstamo | 83,000 | 30,000 |
| Fideicomiso Mare Nostrum | Relacionada | Préstamo | 40,000 | - |
| Fideicomiso Burgos Dos | Relacionada | Préstamo | 30,000 | - |
| Fideicomiso San Rafael | Relacionada | Préstamo | - | 75,000 |
| Intereses por cobrar | | | 8,630 | 2,490 |
| | | (Nota 11) | **1,107,841** | **657,201** |
| Otras cuentas por cobrar: | | | | |
| Fideicomiso San Rafael | Relacionada | Comercial | - | 193,763 |
| Fideicomiso La Siria | Relacionada | Comercial | - | 96,000 |
| Fideicomiso La Herlinda | Relacionada | Comercial | - | 20,201 |
| | | (Nota 11) | **-** | **309,964** |
| Préstamos por pagar relacionados: | | | | |
| Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro | Accionista | Préstamo | 900,506 | 780,602 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Préstamo | 523,386 | 466,297 |
| | | (Nota 19) | **1,423,892** | **1,246,899** |
| Dividendos por pagar: | | | | |
| Manrique Ruiz Francisco Jose | Accionista | Dividendos | - | 2,023 |
| Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro | Accionista | Dividendos | - | 40,003 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Dividendos | - | 40,003 |
| | | (Nota 17) | **-** | **82,029** |
| Cuentas por pagar socios: | | | | |
| Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro | Accionista | Otras | 20,000 | - |
| | | (Nota 17) | **20,000** | **-** |

Los saldos pendientes al cierre del período no están garantizados y son liquidados en efectivo. No han existido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado ningún deterioro material, de cuentas por cobrar relacionadas con montos adeudados por partes relacionadas. Esta evaluación es realizada todos los años para examinar la posición financiera de parte relacionada en el mercado en el cual la relacionada opera.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Ventas: | | | | |
| Fideicomiso La Moya IV | Cliente | Comercial | 229,996 | 35,923 |
| Fideicomiso Alcázar de Burgos Dos | Cliente | Comercial | 222,401 | 309,963 |
| Fideicomiso San José | Cliente | Comercial | 206,914 | 52,637 |
| Fideicomiso La Siria Tres | Cliente | Comercial | 189,422 | 117,518 |
| Fideicomiso Mare Nostrum | Cliente | Comercial | 175,539 | 267,446 |
| Fideicomiso Alcázar de Segovia | Cliente | Comercial | 88,156 | 269,759 |
| RPM Construcciones S.A. | Cliente | Comercial | 45,576 | 113,361 |
| Fideicomiso La Siria Cuatro | Cliente | Comercial | 42,967 | - |
| Fideicomiso San Rafael | Cliente | Comercial | 8,611 | 9,590 |
| Fideicomiso Mercantil Torre Cantabria | Cliente | Comercial | 4,923 | 145 |
| Fideicomiso La Herlinda | Cliente | Comercial | 1,524 | 109,890 |
| Fideicomiso Mercantil La Moya III | Cliente | Comercial | 732 | 808 |
| Fideicomiso El Palmeral | Cliente | Comercial | 571 | 16,590 |
| Fideicomiso La Siria Dos | Cliente | Comercial | 372 | 196,738 |
| Fideicomiso Alicante | Cliente | Comercial | - | 4,201 |
| | | | **1,217,704** | **1,504,569** |

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Compras y cargos por financiamiento: | | | | |
| Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro | Accionista | Interés | 104,897 | 71,390 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Interés | 59,361 | 58,197 |
| RPM Construcciones S.A. | Proveedor | Comercial | - | 8,298 |
| | | | **164,258** | **137,885** |

La transacción anual engloba servicios, por Gerencia de Proyecto, Administración de obra, Corretaje y Comercialización.

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Remuneraciones | 164,158 | 184,744 |
| | **164,158** | **184,744** |

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

## NOTA 23 - IMPUESTOS

**Pasivos del año corriente**

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Pasivos por impuestos corrientes* | | |
| Impuestos y retenciones de IVA y renta por pagar | 33,752 | 18,865 |
| Impuesto a la Renta por pagar | 10,538 | 26,382 |
| | **44,290** | **45,247** |

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados**

El gasto del impuesto a la renta incluye:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Gasto del impuesto corriente | 46,193 | 66,130 |
| Ingreso por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias | (3,101) | (1,707) |
| **Total gasto de impuestos** | **43,092** | **64,423** |

**Conciliación tributaria**

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a las operaciones, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 988,026 | 488,454 |
| Mas (menos): Efecto de cambio de política de valoración de inversiones | (772,713) | 772,713 |
| Menos: Efecto de aplicación NIIF 15 | - | (381,214) |
| Mas: Gastos no deducibles | 61,825 | 177,911 |
| Menos: Ingresos exentos | (109,508) | (808,063) |
| Mas: Gastos no deducibles atribuidos a ingresos exentos | 34,944 | 31,265 |
| Menos: Otras deducciones | (17,800) | (16,546) |
| Utilidad gravable | **184,774** | **264,520** |
| Impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente | **46,193** | **66,130** |
| Efecto de diferencias temporarias | (3,101) | (1,707) |
| **Gasto impuesto a la renta** | **43,092** | **64,423** |
| Tarifa efectiva del impuesto a las ganancias del periodo | 4.68% | 5.24% |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

**Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta**.- los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 26,382 | 58,353 |
| Provisión del período | 46,193 | 66,130 |
| Pagos | (26,382) | (58,353) |
| Crédito tributario a favor de la empresa | (35,655) | (39,748) |
| **Total gasto de impuestos** | **10,538** | **26,382** |

**Saldo del impuesto diferido**

Un resumen de los impuestos diferidos, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| *Impuestos diferidos* | | | |
| Activo por impuestos diferidos | | 18,104 | 1,707 |
| Pasivo por impuestos diferidos | | (13,296) | - |
| *Impuestos diferidos, netos* | (1) | **4,808** | **1,707** |

(1) Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

| | Saldos al comienzo del año | Reconocido en resultados | Saldos al fin del año |
|---|---|---|---|
| ***Año 2019*** | | | |
| *Diferencias temporarias* | | | |
| Inventario (Deterioro) | 1,231 | 242 | 1,473 |
| Beneficios empleados | 476 | 601 | 1,077 |
| Costo amortizado | - | 4,331 | 4,331 |
| Efectos de aplicación NIIF 15 | - | (2,073) | (2,073) |
| Total | **1,707** | **3,101** | **4,808** |
| ***Año 2018*** | | | |
| *Diferencias temporarias* | | | |
| Inventario (Deterioro) | - | 1,231 | 1,231 |
| Jubilación patronal | - | 271 | 271 |
| Desahucio | - | 205 | 205 |
| Total | **-** | **1,707** | **1,707** |

**Aspectos tributarios**

En Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 6.96% y 5.24%, respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2019 y 2018

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 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 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Reinversión de utilidades

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros separados, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.

- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos.

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola.
- Oleoquímica.
- Cinematografía y audivisuales y eventos internacionales.
- Exportación de servicios.
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
- Eficiencia energética.
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
- Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.

d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.

e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.

g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador

a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:

- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
- Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.

c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones

a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta

a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

   Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

   - Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
   - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
   - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).

b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a 100,000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
f) Para los por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

Impuesto al valor agregado

a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.

d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a los consumos especiales

a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas.

Impuesto a la salida de divisas

a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.
c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

## NOTA 24 - PATRIMONIO

### Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US$450,000 y está constituido por 450.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Utilidades acumuladas.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

**Otros resultados integrales.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a superávit por revalorización de inmuebles y perdidas actuariales, neto de impuestos diferidos.

**Provenientes de la adopción a las NIIF.**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF". El saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## NOTA 25 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle, a continuación:

| | ..31 de Diciembre del.. | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| Honorarios por comercialización | 499,250 | 553,311 |
| Gerencia de Proyectos. | 426,914 | 532,775 |
| Administración de obras | 335,178 | 407,232 |
| Honorarios profesionales – legal | 56,099 | 30,000 |
| Asesoría en servicios especializados | 45,542 | 77,321 |
| Honorarios por corretaje inmobiliario | 24,402 | 32,264 |
| Honorarios post-venta | - | 103,783 |
| | **1,387,385** | **1,736,686** |

## NOTA 26 - COSTOS DE SERVICIOS

Un detalle, a continuación:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Costo de venta* | | |
| Costo de venta de bienes inmuebles | - | 10,670 |
| *Costo de los servicios* | | |
| Costo del personal | 143,139 | 145,624 |
| Costo de servicios postventa | 78,596 | 12,158 |
| Costos por liquidaciones de proyectos | - | 10,143 |
| Mantenimiento oficinas locales y casas para la venta | 4,067 | 1,124 |
| | **225,802** | **179,719** |

## NOTA 27 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Un detalle de los gastos, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Sueldos, salarios y demás remuneraciones | 295,344 | 301,302 |
| Honorarios, asesorías y dietas | 91,253 | 58,605 |
| Beneficios sociales e indemnizaciones | 74,690 | 59,718 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 57,636 | 78,489 |
| Seguros y reaseguros | 55,175 | 53,143 |
| Suministros y materiales | 44,208 | 22,914 |
| Participación trabajadores en utilidades (Nota 20) | 37,996 | 155,286 |
| Aportes a la Seguridad Social | 35,442 | 44,892 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 28,093 | 40,944 |
| Mantenimiento y reparaciones | 22,238 | 29,509 |
| Gastos de gestión | 22,203 | 14,585 |
| Servicios básicos | 20,178 | 20,857 |
| Comisiones | 17,057 | 13,156 |
| Combustibles y lubricantes | 10,916 | 9,821 |
| Gastos de viaje | 9,424 | 8,539 |
| Jubilación patronal y desahucio | 4,714 | 13,605 |
| Promoción y Publicidad | 315 | - |
| Otros | 14,165 | 14,928 |
| | **841,047** | **940,293** |

## NOTA 28 - INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO

Un resumen del rubro, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Ingresos financieros | 76,767 | 102,022 |
| Intereses por préstamos a terceros | (259,583) | (287,963) |
| Intereses por préstamos financieros | (72,952) | (71,648) |
| Otros intereses | (3,569) | (2,833) |
| | **(259,337)** | **(260,422)** |

## NOTA 29 - OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO

Un resumen del rubro, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Participación fideicomisos | 880,631 | 34,154 |
| Otros ingresos | 65,101 | 119,745 |
| Otros gastos | (18,905) | (21,697) |
| | **926,827** | **132,202** |

## NOTA 30 - CONTRATOS

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Clientes

| NOMBRE CLIENTE | DESCRIPCION CONTRATO | FECHA INICIO |
|---|---|---|
| BURGOS DOS | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 07/12/2017 |
| BURGOS DOS | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 07/12/2017 |
| BURGOS DOS | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 07/12/2017 |
| LA MOYA IV | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 01/10/2018 |
| LA MOYA IV | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 01/10/2018 |
| LA MOYA IV | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 01/10/2018 |
| LA SIRIA CUATRO | HONORARIOS POR COMERCIALIZACION | 03/09/2019 |
| LA SIRIA CUATRO | HONORARIOS POR GERENCIA DE PROYECTOS | 03/09/2019 |
| LA SIRIA CUATRO | HONORARIOS POR ADMINISTRACION DE OBRA | 03/09/2019 |
| LA SIRIA TRES | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 01/06/2018 |
| LA SIRIA TRES | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 01/06/2018 |
| LA SIRIA TRES | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 01/06/2018 |

| NOMBRE CLIENTE | DESCRIPCION CONTRATO | FECHA INICIO |
|---|---|---|
| MARE NOSTRUM | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 03/07/2017 |
| MARE NOSTRUM | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 03/07/2017 |
| MARE NOSTRUM | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 03/07/2017 |
| SAN JOSE | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 24/10/2018 |
| SAN JOSE | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 24/10/2018 |
| SAN JOSE | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 24/10/2018 |
| SEGOVIA | HONORARIOS COMERCIALIZACION | 01/08/2018 |
| SEGOVIA | HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS | 01/08/2018 |
| SEGOVIA | HONORARIOS ADMINISTRACION DE OBRA | 01/08/2018 |
| RPM CONSTRUCCIONES | PRESTACION DE SERVICION DE ASESORIA | 01/01/2019 |

Proveedores

| NOMBRE PROVEEDOR | DESCRIPCION CONTRATO | FECHA INICIO | FECHA DE VENCIMIENTO |
|---|---|---|---|
| EQUIFAX | BURO CREDITICIO | 11/02/2019 | NA |
| ABADHEL | SERVICIO CONTADOR EXTERNO | 07/01/2019 | NA |
| G4S SECURE SOLUTIONS | SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA CONTRATO RENOVADO | 01/03/2019 | NA |
| MULTIFOX | MANTENIMIENTO ANUAL DE SOFTWARE | 01/06/2019 | NA |
| CGB COMPAÑÍA GUARDERAS BARBA SEGURIDAD | SERVICIO DE MONITOREO | 09/06/2019 | NA |
| GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS | SERVICIO DE CALIFICACION DE RIESGOS | 26/06/2019 | 10/06/2022 |
| SILVERCROSS | ESTRUCTURACION FINANCIERA Y LEGAL | 20/06/2019 | NA |
| FORWARD INDUSTRIA TEXTIL | UNIFORMES PERSONAL RYP | 16/08/2019 | NA |
| DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES DECEVALES S.A | DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES. C. INDEFINIDO | 29/08/2019 | NA |
| BDO ECUADOR | SERVICIO AUDITORIA EXTERNA AÑO 2019 | 21/08/2019 | 31/07/2020 |
| BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A | CONVENIO REPRESENTACION DE LOS OBLIGACIONISTAS | 16/08/2019 | NA |

## NOTA 31 - CONTINGENCIAS

Al 31de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

## NOTA 32 - SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## NOTA 33 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros separados (julio 17, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos, excepto por:

**Emergencia Sanitaria – COVID-19:**

Conforme lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, se establecieron ciertas medidas, entre ellas, se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente.

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros separados del año 2020.

## NOTA 34 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARDOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 17 de julio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros separados.

# ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Estados Financieros Consolidados

## Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**CONTENIDO:** **PÁGINA:**


- Estado Consolidado de situación financiera 4
- Estado Consolidado de resultados del período y otros resultados integrales 5
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio 6
- Estado Consolidado de Flujos de Efectivo 7
- Notas a los Estados Financieros Consolidados 9

**ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIAS**
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
**(Expresado en U. S. dólares)**

| | Referencia Notas | ..31 de Diciembre de.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Activos | | | |
| *ACTIVOS CORRIENTES* | | | |
| Efectivo | 8 | 2,374,440 | 2,308,424 |
| Cuentas comerciales y otras por cobrar | 9 | 81,588 | 112,275 |
| Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | 10 | 1,106 | 99,458 |
| Inventarios | 11 | 30,163,885 | 27,981,437 |
| Prepagados y otros activos corrientes | 12 | 92,057 | 79,132 |
| Activos por impuestos corrientes | 22 | 1,132 | 10,417 |
| **Total del activo corriente** | | **32,714,208** | **30,591,143** |
| *ACTIVOS NO CORRIENTES* | | | |
| Propiedades y equipo | 13 | 973,616 | 702,226 |
| Propiedades de inversión | 14 | 476,522 | 555,133 |
| Cuentas y otras por cobrar relacionadas | 10 | 107,390 | 129,711 |
| Intangibles | | 7,456 | 8,771 |
| Activo por impuestos diferidos | 22 | 1,104,665 | 1,072,604 |
| **Total del activo no corriente** | | **2,669,649** | **2,468,445** |
| **TOTAL ACTIVO** | | **35,383,857** | **33,059,588** |
| *PASIVOS CORRIENTE* | | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 15 | 4,053,931 | 4,767,628 |
| Obligaciones con instituciones financieras | 16 | 9,046,959 | 5,786,582 |
| Créditos mutuos | 17 | 4,404,680 | 5,113,429 |
| Beneficios de los empleados | 18 | 56,945 | 174,476 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 22 | 500,174 | 670,122 |
| **Total del pasivo corriente** | | **18,062,689** | **16,512,237** |
| *PASIVOS NO CORRIENTES* | | | |
| Obligaciones con instituciones financieras | 16 | 1,011,297 | 751,112 |
| Créditos mutuos | 17 | 1,997,212 | - |
| Obligaciones por beneficios definidos | 19 | 43,503 | 32,392 |
| Otros pasivos no financieros no corrientes | 20 | 9,009,895 | 7,935,261 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 22 | 13,296 | - |
| **Total del pasivo no corriente** | | **12,075,203** | **8,718,765** |
| **TOTAL PASIVO** | | **30,137,892** | **25,231,002** |
| **PATRIMONIO** | 23 | | |
| Capital social | | 450,000 | 450,000 |
| Reserva | | 225,000 | 225,000 |
| Otros resultados integrales | | 87,878 | 93,345 |
| Resultados acumulados | | -448,853 | 688,000 |
| **Total atribuible a los accionistas de la controladora** | | **314,025** | **1,456,345** |
| Participaciones no controladora | | 4,931,940 | 6,372,241 |
| **Total patrimonio neto** | | **5,245,965** | **7,828,586** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | | **35,383,857** | **33,059,588** |

Alvaro Alejandro Pazmiño Blumberg
**Gerente General**

Edison Guaman Gomez
**Contador General**

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

**ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIAS**
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
**(Expresado en U. S. dólares)**

| | Referencia Notas | ..31 de Diciembre de.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| *INGRESOS* | | | |
| Ingresos por actividades ordinarias | 24 | 9,126,532 | 14,245,349 |
| *COSTOS DE VENTAS* | 25 | (6,393,674) | (9,768,881) |
| **Utilidad bruta** | | **2,732,858** | **4,476,468** |
| *GASTOS* | | | |
| Gastos de administración y ventas | 26 | (2,642,126) | (2,785,881) |
| **Utilidad (pérdida) en operación** | | **90,732** | **1,690,587** |
| Ingresos (gastos) financieros, neto | 27 | (471,467) | (259,780) |
| Otros ingresos (gastos), neto | 28 | 111,448 | 141,085 |
| **Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta** | | **(269,287)** | **1,571,892** |
| Impuesto a la renta corriente y diferido | 22 | (324,039) | (555,364) |
| **Utilidad del ejercicio** | | **(593,326)** | **1,016,528** |
| **Partidas que no se reclasifican posteriormente al resultado del periodo:** | | | |
| Superávit por revaluación, neto | | 3,037 | 14,437 |
| Ganancias (pérdidas) actuariales | 19 | (8,504) | (25,607) |
| **Resultado integral total del año** | | **(598,793)** | **1,005,358** |
| **Utilidad (pérdida) controlada** | | (628,745) | 309,254 |
| **Utilidad (pérdida) no controlada** | | 29,952 | 696,104 |

Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
**Gerente General**

Edison Guamán Gómez
**Contador General**

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

**ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIAS**
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
**(Expresado en U. S. dólares)**

| | | | | Resultados Acumulados | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital Social | Reserva Legal | Otro resultado integral | Efecto de aplicación por primera vez de la NIIF | Utilidades retenidas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Total patrimonio neto |
| | | | | | (En U.S. dólares) | | | |
| **Saldos al 01 de enero de 2018** | **450,000** | **92,710** | **104,515** | **658,240** | **648,700** | **1,954,165** | **5,503,888** | **7,458,053** |
| Incremento de aportes patrimoniales | - | - | - | - | 81,277 | **81,277** | 918,864 | **1,000,141** |
| Restituciones de aportes y beneficios | - | - | - | - | - | **-** | (746,615) | **(746,615)** |
| Apropiación de reservas | - | 132,290 | - | - | (132,290) | **-** | - | **-** |
| Pagos de dividendos del año 2017 | - | - | - | - | (381,366) | **(381,366)** | - | **(381,366)** |
| Ajuste del año anterior - NIIF 15 | - | - | - | - | (542,639) | **(542,639)** | - | **(542,639)** |
| Diferencia en consolidación | - | - | - | - | 35,654 | **35,654** | - | **35,654** |
| Resultado integral del año | - | - | (11,170) | - | 320,424 | **309,254** | 696,104 | **1,005,358** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2018** | **450,000** | **225,000** | **93,345** | **658,240** | **29,760** | **1,456,345** | **6,372,241** | **7,828,586** |
| Liquidación de fideicomisos | - | - | - | - | (224,492) | **(224,492)** | (232,108) | **(456,600)** |
| Cesión de derechos fiduciarios | - | - | - | - | - | **-** | (50,000) | **(50,000)** |
| Restituciones de aportes y beneficios | - | - | - | - | - | **-** | (1,189,654) | **(1,189,654)** |
| Ajustes a resultados de años anteriores | - | - | - | - | 1,509 | **1,509** | 1,509 | **3,018** |
| Diferencia en consolidación | - | - | - | - | 199,774 | **199,774** | - | **199,774** |
| Pagos de dividendos del año 2018 | - | - | - | - | (490,366) | **(490,366)** | - | **(490,366)** |
| Resultado integral del año | - | - | (5,467) | - | (623,278) | **(628,745)** | 29,952 | **(598,793)** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2019** | **450,000** | **225,000** | **87,878** | **658,240** | **(1,107,093)** | **314,025** | **4,931,940** | **5,245,965** |

Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
**Gerente General**

Edison Guamán Gómez
**Contador General**

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

**ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIAS**
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
**(Expresado en U. S. dólares)**

| | Referencia Notas | ..31 de Diciembre de.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | | | |
| Efectivo recibido de clientes | | 10,544,907 | 12,731,947 |
| Efectivo pagado a proveedores | | (11,852,241) | (14,147,349) |
| Efectivo pagado a empleados | | (478,695) | (658,083) |
| Efectivo pagado por impuestos | | (576,478) | (550,497) |
| **Efectivo usado en actividades de operación** | | **(2,362,507)** | **(2,623,982)** |
| **ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | | |
| Adiciones de propiedades y equipo | 13 | (354,335) | (170,778) |
| Venta de activos fijos | 13 | 44,721 | 117,186 |
| Adiciones de intangibles | | (2,250) | (9,000) |
| Incremento (disminución) en propiedades de inversión | 14 | 80,201 | (161,627) |
| Incremento de préstamos otorgados | | 119,811 | 315,840 |
| **Efectivo provisto (usado) en actividades de inversión** | | **(111,852)** | **91,621** |
| **ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | | | |
| Pago de dividendos | | (572,395) | (299,337) |
| Incremento de aportes patrimoniales | | - | 1,000,141 |
| Liquidaciones y restituciones de aportes y beneficios | | (1,646,254) | (746,615) |
| Cesión de derechos fiduciarios | | (50,000) | - |
| Incremento de obligaciones financieras | | 3,520,561 | 1,094,724 |
| Incremento de créditos mutuos | | 1,288,463 | 148,208 |
| **Efectivo provisto en actividades de inversión** | | **2,540,375** | **1,197,121** |
| **Incremento (disminución) del efectivo** | | 66,016 | (1,335,240) |
| Efectivo al inicio del año | 8 | 2,308,424 | 3,643,664 |
| Efectivo al final del año | 8 | **2,374,440** | **2,308,424** |

Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
**Gerente General**

Edison Guamán Gómez
**Contador General**

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

## Conciliación del resultado integral del año con el flujo provisto de las operaciones

| | Referencia Notas | ..31 de Diciembre de.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Resultado integral del ejercicio** | | **(593,326)** | **1,016,528** |
| *Partidas que no representan movimiento de efectivo* | | | |
| Participación de trabajadores en utilidades | 26 | 37,996 | 155,286 |
| Impuesto a la renta corriente | 22 | 458,183 | 660,477 |
| Impuesto a la renta diferido | 22 | (134,144) | (105,113) |
| Depreciaciones de propiedades y equipo | 13 | 41,261 | 40,944 |
| Amortización de activo intangible | | 3,565 | 228 |
| Provisión deterioro de inventarios | 11 | 969 | 2,055 |
| Revaluación de propiedades y equipo | 13 | (3,037) | (14,437) |
| Revaluación de propiedades de inversión | 14 | (1,590) | - |
| Provisión por obligaciones por beneficios definidos | 19 | 4,307 | 1,903 |
| Diferencias en consolidación | | 199,774 | 35,654 |
| *Cambios netos en activos y pasivos operativos* | | | |
| Cuentas comerciales y otras por cobrar | | 33,723 | (38,718) |
| Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | | 860 | (876) |
| Inventarios | | (2,183,418) | (838,277) |
| Prepagados y otros activos corrientes | | (12,924) | 41,914 |
| Activos por impuestos corrientes | | 111,369 | (31,418) |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | | (628,647) | (1,266,261) |
| Beneficios de los empleados | | (155,528) | (243,669) |
| Pasivos por impuestos corrientes | | (614,835) | (523,910) |
| Obligaciones por beneficios definidos | | (1,700) | (26,304) |
| Otros pasivos no financieros no corrientes | | 1,074,635 | (1,489,988) |
| **Efectivo usado en actividades de operación** | | **(2,362,507)** | **(2,623,982)** |

Alvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
**Gerente General**

Edison Guamán Gómez
**Contador General**

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

## NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN GENERAL

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, incluye los estados financieros de las siguientes compañías:

Controladora:

- Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Subsidiarias:

| Fideicomisos | Participación Controladora ..31 de Diciembre de.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Derechos fiduciarios Alicante | 100% | 100% |
| Derechos fiduciarios San Rafael | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Moya V | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Siria III | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Siria IV | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Mare Nostrum | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Moya IV | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Burgos Dos | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios El Palmeral | - | 50% |
| Derechos fiduciarios Siria II | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios Segovia | 50% | 50% |
| Derechos fiduciarios San José | 67% | 67% |
| Derechos fiduciarios Granada | 50% | - |
| Derechos fiduciarios La Herlinda | - | 50% |
| Derechos fiduciarios Cantabria | - | 45% |
| Derechos fiduciarios Siria I | - | 50% |
| Derechos fiduciarios Moya III | - | 50% |

**Descripción de las Operaciones.**

**Controladora.**

- **Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.**

  La Compañía ROMERO & PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 22 de mayo de 2001.

Su objetivo principal es la compraventa de bienes inmuebles, arriendo, subarriendo, administración de los mismos; estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios, tales como edificios, conjuntos habitacionales, urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales, educativos y en general todo tipo de bienes muebles e inmuebles; adicionalmente la empresa podrá intervenir en el capital social de otras compañías, sociedades o asociaciones nacionales o extranjeras, siendo o no socio o accionista de las mismas.

El control del Grupo es ejercido por accionistas ecuatorianos.

**Subsidiarias.**

Las subsidiarias son fideicomisos inmobiliarios, cuyas fechas de constitución e inscripción, son:

| Fideicomisos | Fecha de: Constitución | Inscripción |
|---|---|---|
| Derechos fiduciarios Alicante | 26-abr-18 | 13-feb-19 |
| Derechos fiduciarios San Rafael | 08-ago-14 | 19-sep-14 |
| Derechos fiduciarios Moya V | 29-jul-16 | 04-sep-17 |
| Derechos fiduciarios Siria III | 16-ago-16 | 12-abr-17 |
| Derechos fiduciarios Siria IV | 16-ago-16 | 11-abr-17 |
| Derechos fiduciarios Mare Nostrum | 13-oct-17 | 10-mar-16 |
| Derechos fiduciarios Moya IV | 29-jul-16 | 01-sep-17 |
| Derechos fiduciarios Burgos Dos | 02-feb-15 | 19-feb-15 |
| Derechos fiduciarios El Palmeral | 29-oct-14 | 07-may-15 |
| Derechos fiduciarios Siria II | 18-oct-13 | 05-may-15 |
| Derechos fiduciarios Segovia | 09-dic-14 | 03-feb-15 |
| Derechos fiduciarios San José | 09-ago-17 | 26-mar-18 |
| Derechos fiduciarios Granada | 03-sep-19 | - |
| Derechos fiduciarios La Herlinda | 17-ago-12 | 19-sep-14 |
| Derechos fiduciarios Cantabria | 02-jul-14 | 02-mar-15 |
| Derechos fiduciarios Siria I | 18-oct-13 | 18-feb-15 |
| Derechos fiduciarios Moya III | 30-may-12 | 06-oct-17 |

## NOTA 2 - IMPORTANCIA RELATIVA

La Matriz y Subsidiarias (el Grupo) han tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

## NOTA 3 - ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros consolidados se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado Consolidado de Situación Financiera, Estado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio y Estado Consolidado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Matriz y Subsidiarias, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

## NOTA 4 - PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros consolidados se presenta a continuación:

### 4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados íntegramente y sin reservas 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.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Grupo que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

### 4.2. Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen todas las entidades sobre las cuales la empresa tiene el poder de decisión sobre las políticas financieras y operacionales. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

La Controladora participa si y sólo si tiene todo lo siguiente:

a. Poder sobre la participada (es decir derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada;
b. Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y
c. Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Controladora tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una participada, tiene el poder sobre la participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Controladora considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

a. El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
b. Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
c. Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
d. Cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Controladora reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que la Controladora obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados de resultados integrales consolidados desde la fecha en que la Matriz obtiene el control hasta la fecha en que la Controladora deja de controlar.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Controladora, y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Matriz y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros para asegurar la conformidad con las políticas contables de la Controladora.

Las transacciones y los resultados no realizados de la subsidiaria han sido eliminados de los estados financieros consolidados y la participación no controladora es reconocida en el rubro Patrimonio neto del Estado de Situación Financiera Consolidado.

La controladora presenta las participaciones no controladoras en el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del Patrimonio neto, de forma separada del patrimonio neto de los propietarios de la controladora.

Para contabilizar la adquisición de la subsidiaria la Controladora utiliza el método de adquisición o de la compra. El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor justo a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor justo de la participación de la Controladora en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como goodwill. Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre la Controladora y la Subsidiaria. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterior del activo transferido.

**4.3. Medición de los valores razonables.**

De acuerdo a NIIF No. 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

**4.4. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

| Nuevas interpretaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 16 Arrendamientos | 1 de enero de 2019 |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias | 1 de enero de 2019 |

| Enmiendas a NIIF's | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa | 1 de enero de 2019 |
| NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan | 1 de enero de 2019 |
| NIIF 11 Acuerdos conjuntos | 1 de enero de 2019 |
| NIC 12 Impuesto a las ganancias | 1 de enero de 2019 |
| NIC 23 Costos por préstamos | 1 de enero de 2019 |
| NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos | 1 de enero de 2019 |

b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Nuevas normas | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIIF 17 Contratos de seguros | 1 de enero de 2021 |

| Enmiendas a NIIF's | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|
| NIC 1 Presentación de Estados Financieros | 1 de enero de 2020 |
| NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 3 Combinación de negocios | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros | 1 de enero de 2020 |
| NIIF 10 Estados financieros consolidados | Por determinar |

La Administración estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Grupo.

**Moneda funcional y de presentación.**

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

**4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado Consolidado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**4.6. Efectivo.**

El Grupo considera como efectivo a los saldos en caja, bancos sin restricción. En el Estado Consolidado de Situación Financiera se clasifican los sobregiros, en caso de existir, como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos Corrientes". Se mide inicial y posteriormente por su valor nominal.

**4.7. Instrumentos financieros.**

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Grupo 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 condiciones requieren 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).

No obstante, lo anterior el Grupo puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- el Grupo podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- el Grupo podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

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 período 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, el Grupo 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.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Grupo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

El Grupo ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando el Grupo tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que el Grupo designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. El Grupo no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

El Grupo 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, deudores varios y otros deudores. 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.

El Grupo siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, 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 se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Grupo reconoce 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, el Grupo 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 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.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores del Grupo, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales del Grupo.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero has sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 365 días, a menos que el Grupo tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, lo anterior, el Grupo asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

(i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
(ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
(iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. El Grupo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que el Grupo pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor.

Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, el Grupo considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, el Grupo considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

El Grupo monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento.

El Grupo considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a el Grupo, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Grupo.

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.

Política de castigo.

El Grupo castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Grupo, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias es peradas 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 del Grupo 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 el Grupo espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para un contrato de garantía financiera, ya que el Grupo está obligado 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 el Grupo 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 el Grupo si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la 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 del Grupo 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 del Grupo para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si el Grupo 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 período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, el Grupo mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

El Grupo 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, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros.

El Grupo da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Grupo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual el Grupo ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.**

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Grupo se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

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

Pasivos financieros medidos a VRCCR.

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Grupo gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquiriente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo del Grupo, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRRCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por el Grupo que sean designados por el Grupo para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el 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 pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Grupo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

**Compensación de activos y pasivos financieros.**

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

**Reconocimiento y medición posterior.**

**Reconocimiento.**

El Grupo reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial.**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Grupo valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior.**

(a) Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una estimación por deterioro, en los casos aplicables. El Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por los servicios prestados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se registran a su costo amortizado.

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas: Correspondientes principalmente a saldo por recuperar de partes relacionadas que se liquidan mayoritariamente en el corto plazo, por lo tanto, su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado. En aquellos casos que los plazos establecidos de pago son mayores a un año, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo un interés explícito con base en tasas de mercado.

Otras cuentas por cobrar: Representada principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Préstamos con instituciones financieras: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro “Préstamos con instituciones financieras” y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro “Gastos financieros”.

Créditos mutuos: Corresponden a préstamos otorgados por sus relacionadas, posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro “Créditos mutuos” y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro “Gastos financieros”.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro "Obligaciones con instituciones financieras" y "Créditos mutuos".

**4.8. Inventarios.**

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación. Comprenden todos los costos directamente relacionados con la construcción de los proyectos inmobiliarios por los fideicomisos. Las obras en curso son registradas al costo.

La construcción se registra de acuerdo al método de avance de obra, es decir, se acumulan todos los costos incurridos para su posterior entrega a los promitentes compradores y beneficiarios, por lo que no están sujetas a depreciación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo, que incluye: precio de compra, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por su costo específico y se miden a ese costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

**4.9. Gastos pagados por anticipado.**

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

**4.10. Propiedades y equipo.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en el suministro de servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si y sólo si, es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- La propiedades y equipos se miden.

- Los equipos, vehículo, muebles y enceres se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

- Los edificios se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

- Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

- Los terrenos se miden a su valor revaluado menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

El Grupo evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o en la demanda del mercado de los servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del Grupo.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

| Descripción | Vida útil en años | Valor residual |
|---|---|---|
| Terrenos | - | - |
| Edificios e instalaciones | 10 años | 10% y 26% |
| Muebles y enseres | 10 años | 10% |
| Equipo de oficina | 10 años | 10% y 33% |
| Equipo de computación | 3 años | 33% |
| Vehículos | 10 años | 20% |

**4.11. Propiedades de inversión.**

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la prestación de servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de esa forma.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

**4.12. Otros activos no corrientes.**

En este grupo contable se registran los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente, en los que no se habría incurrido si el contrato no se hubiera obtenido.

Medición inicial.- estos activos se miden por su costo cuando cumplen con las siguientes características: se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica; generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro; y, se espera recuperar los costos.

Medición posterior.- los otros activos no corrientes se miden al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los otros activos no corrientes se amortizan cuando se cumple con la transferencia al cliente de las unidades inmobiliarias con las que se relaciona dicho activo.

**4.13. Activos intangibles.**

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Reconocimiento posterior.- los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos intangibles con vida útil finita, empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del Grupo.

El Grupo evalúa las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo intangible, esto con el fin de determinar la posible obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo intangibles y por ende un posible deterioro.

**4.14. Deterioro de activos no financieros.**

Los activos sujetos a depreciación (o amortización) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Grupo registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

**4.15. Pasivos por beneficios a los empleados.**

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación de trabajadores en las utilidades. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación de trabajadores en las utilidades, se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable del Grupo antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

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.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

**4.16. Impuestos.**

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

**4.17. Patrimonio.**

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de propiedades y equipos; ganancias y pérdidas actuariales.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los accionistas no han determinado un destino definitivo.

**4.18. Ingresos de actividades ordinarias.**

Los ingresos por servicios son reconocidos por el Grupo considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El Grupo reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a El Grupo, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de inmuebles. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse.

  Las ventas de inmuebles, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

**4.19. Costos y gastos.**

Costo de los servicios.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los consumos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Grupo; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

**4.20. Información por segmentos de operación.**

Un segmento operativo es un componente del Grupo sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

El Grupo opera como un segmento operativo único.

**4.21. Medio ambiente.**

Las actividades del Grupo no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

**4.22. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación son aquellos relacionados con el giro del negocio y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento; los flujos de inversión incluyen los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos tales como inmovilizados, intangibles y similares, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento; los flujos de financiamiento comprenden los cobros a terceros por su adquisición de títulos de patrimonio o deuda emitidos por el Grupo, por recursos concedidos por entidades financieras o terceros en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados para la amortización o devolución de las cantidades aportadas por esos terceros y los pagos a los accionistas por los dividendos que les corresponden.

**4.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

## NOTA 5 - ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

- Provisión por cuentas incobrables.- 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. El Grupo siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, 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, El Grupo reconoce 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, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

El Grupo 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 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.

- Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

- Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

- Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

- Deterioro de activos no corrientes. – El Grupo evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo 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.

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. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, 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 del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, El Grupo 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, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

- Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## NOTA 6 - POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración del Grupo es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el mismo. El Grupo revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Grupo clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte del Grupo, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Ver Notas 9 y 10), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar El Grupo en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque del Grupo para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

La principal fuente de liquidez del Grupo son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, dispone de financiamiento bancario, garantizado con propiedades del Grupo.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

| | Corriente entre 1 y 12 meses | No corriente más de 12 meses |
|---|---|---|
| **Año terminado en diciembre 31, 2019:** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas | 4,053,931 | - |
| Créditos mutuos | 4,404,680 | 1,997,212 |
| Obligaciones con instituciones financieras | 9,046,959 | 1,011,297 |
| | **17,505,570** | **3,008,509** |
| **Año terminado en diciembre 31, 2018:** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas | 4,767,628 | - |
| Créditos mutuos | 5,113,429 | - |
| Obligaciones con instituciones financieras | 5,786,582 | 751,112 |
| | **15,667,639** | **751,112** |

El índice deuda - patrimonio del Grupo, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Total pasivos | 30,137,892 | 25,231,002 |
| Menos efectivo | (2,374,440) | (2,308,424) |
| Total deuda neta | 27,763,452 | 22,922,578 |
| Total patrimonio neto | 5,245,965 | 7,828,586 |
| **Índice de deuda - patrimonio neto** | **529.23%** | **292.81%** |

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Grupo clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no realiza transacciones relacionadas con moneda extranjera

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

## NOTA 7 - CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

***Al 31 de diciembre del 2019***

| Clasificación | Grupo | Tipo | A su valor razonable con cambios en resultados | A su valor razonable con cambios en ORI | A costo amortizado |
|---|---|---|---|---|---|
| Activos financieros | Efectivo y equivalentes de efectivo | Saldos en bancos | 2,374,440 | - | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar | Corrientes | - | - | 81,588 |
| | | No corrientes | - | - | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | Corrientes | | | 1,106 |
| | | No corrientes | - | - | 107,390 |
| Pasivos financieros | Obligaciones con instituciones financieras | Corrientes | - | - | 9,046,959 |
| | | No corrientes | - | - | 1,011,297 |
| | Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | Corrientes | - | - | 4,053,931 |
| | | No corrientes | - | - | - |
| | Créditos mutuos | Corrientes | - | - | 4,404,680 |
| | | No corrientes | - | - | 1,997,212 |

***Al 31 de diciembre del 2018***

| Clasificación | Grupo | Tipo | A su valor razonable con cambios en resultados | A su valor razonable con cambios en ORI | A costo amortizado |
|---|---|---|---|---|---|
| Activos financieros | Efectivo y equivalentes de efectivo | Saldos en bancos | 2,308,424 | - | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar | Corrientes | - | - | 112,275 |
| | | No corrientes | - | - | - |
| | Cuentas comerciales y otras por cobrar relacionadas | Corrientes | | | 99,458 |
| | | No corrientes | - | - | 129,711 |
| Pasivos financieros | Obligaciones con instituciones financieras | Corrientes | - | - | 5,786,582 |
| | | No corrientes | - | - | 751,112 |
| | Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | Corrientes | - | - | 4,767,628 |
| | | No corrientes | - | - | - |
| | Créditos mutuos | Corrientes | - | - | 5,113,429 |
| | | No corrientes | - | - | - |

## NOTA 8 - EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Efectivo en caja | | 2,100 | 2,050 |
| Bancos locales | (1) | 2,372,340 | 2,306,374 |
| | (2) | **2,374,440** | **2,308,424** |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprende depósitos en bancos locales. Los bancos locales tienen clasificación de riesgo desde AAA- a AAA.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen saldos en efectivo que se encuentren restringidos para el uso del Grupo.

## NOTA 9 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clientes no relacionados | - | 5,760 |
| Otras cuentas por cobrar | 83,549 | 108,476 |
| (-) Deterioro acumulado de créditos incobrables | (1,961) | (1,961) |
| | **81,588** | **112,275** |

## NOTA 10 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Inversiones y desarrollos IDBG (Nota 21) | | 124,711 | 224,711 |
| Intereses por cobrar | | - | 2,490 |
| Clientes relacionados (Nota 21) | | 1,106 | 1,968 |
| (-) Provisión de costo amortizado | **(1)** | (17,321) | - |
| | | **108,496** | **229,169** |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clasificación: | | |
| Corriente | 1,106 | 99,458 |
| No corriente | 107,390 | 129,711 |
| | **108,496** | **229,169** |

(1) El movimiento de la provisión de costo amortizado, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | - | - |
| Provisión del año | (17,321) | - |
| Bajas/ Castigos | - | - |
| Saldo final | **(17,321)** | **-** |

## NOTA 11 - INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| *Unidades inmobiliarias:* | | | |
| Romero & Pazmiño | | 340,968 | 11,715 |
| Fideicomiso La Herlinda | | 799,037 | 2,068,965 |
| Fideicomiso La Moya III | | - | 484,101 |
| Fideicomiso San Rafael | | 938,734 | 1,307,304 |
| Fideicomiso Cantabria | | 1,173,331 | 1,959,618 |
| Fideicomiso Siria II | | 1,490,069 | 2,884,848 |
| Fideicomiso El palmeral | | - | 1,440,568 |
| Fideicomiso Segovia | | 1,571,113 | 2,737,565 |
| Fideicomiso Burgos II | | 2,334,249 | - |
| Fideicomiso Mare Nostrum | | 5,116,046 | - |
| *Obras en curso:* | | | |
| Terrenos | **(2)** | 6,040,162 | 7,408,583 |
| Costos directos | | 7,148,859 | 5,512,542 |
| Costos indirectos | | 2,619,719 | 1,816,350 |
| Otros inventarios | **(2)** | 597,492 | 354,203 |
| Provisión por valor neto de realización | **(1)** | (5,894) | (4,925) |
| | | **30,163,885** | **27,981,437** |

(1) El movimiento de la provisión por valor neto de realización, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | (4,925) | (2,870) |
| Provisión del año | (969) | (2,055) |
| Saldo final | **(5,894)** | **(4,925)** |

(2) Según se detalla en la Nota 16 a estos estados financieros, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, algunos terrenos y proyectos en construcción están garantizando préstamos recibidos de instituciones financieras.

## NOTA 12 - PREPAGADOS Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Primas de seguros prepagadas | 15,146 | 12,454 |
| Anticipos proveedores de bienes y servicios | 76,329 | 65,294 |
| Otros | 582 | 1,384 |
| | **92,057** | **79,132** |

## NOTA 13 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Terrenos | 260,097 | 250,696 |
| Edificios e instalaciones (1) | 358,252 | 204,149 |
| Muebles y enseres | 72,709 | 7,777 |
| Equipos de oficina | 12,185 | 6,388 |
| Equipos de computación | 29,440 | 25,934 |
| Vehículos (1) | 240,933 | 207,282 |
| | 973,616 | 702,226 |
| Costo | 1,135,632 | 861,068 |
| Depreciación acumulada | (162,016) | (158,842) |
| | **973,616** | **702,226** |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye edificios y vehículos, que respaldan créditos que el Grupo mantiene con instituciones financieras (Nota 16).

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

| Concepto | Terrenos | Edificios e instalaciones | Muebles y enseres | Equipos de oficina | Equipo de computación | Vehículos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Al 31 de diciembre de 2019: | | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2019 | 250,696 | 204,149 | 7,777 | 6,388 | 25,934 | 207,282 | **702,226** |
| Adquisiciones | - | 166,476 | 69,741 | 6,799 | 7,480 | 103,839 | **354,335** |
| Revalorización | 9,401 | (6,364) | - | - | - | - | **3,037** |
| Bajas / ventas | - | - | - | - | - | (44,721) | **(44,721)** |
| Depreciación | - | (6,009) | (4,809) | (1,002) | (3,974) | (25,467) | **(41,261)** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2019** | **260,097** | **358,252** | **72,709** | **12,185** | **29,440** | **240,933** | **973,616** |
| Al 31 de diciembre de 2018: | | | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2018 | 250,696 | 195,530 | 17,842 | 7,781 | 27,224 | 176,068 | **675,141** |
| Adquisiciones | - | - | 902 | 720 | 3,234 | 165,922 | **170,778** |
| Revalorización | - | 14,437 | - | - | - | - | **14,437** |
| Bajas / ventas | - | - | (2,603) | (116) | (221) | (114,246) | **(117,186)** |
| Depreciación | - | (5,818) | (8,364) | (1,997) | (4,303) | (20,462) | **(40,944)** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2018** | **250,696** | **204,149** | **7,777** | **6,388** | **25,934** | **207,282** | **702,226** |

## NOTA 14 - PROPIEDADES DE INVERSION

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Edificios | | 215,522 | 309,133 |
| Terrenos | | 261,000 | 246,000 |
| | (1) | **476,522** | **555,133** |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye edificios y terrenos, que respaldan créditos que el Grupo mantiene con instituciones financieras (Nota 16).

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial, neto | 555,133 | 393,506 |
| Adiciones (disminución), neto | (80,201) | 161,627 |
| Revalorización | 1,590 | - |
| Saldo final, neto | **476,522** | **555,133** |

## NOTA 15 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Proveedores locales | 580,235 | 596,653 |
| Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21) | 2,070,264 | 1,946,612 |
| Dividendos por pagar (Nota 21) | - | 82,029 |
| Fondos de garantía | 178,976 | 154,528 |
| Depósitos por identificar | 203,758 | 84,740 |
| Desistimiento por pagar | 194,123 | 289,120 |
| Otras cuentas por pagar | 396,681 | 1,452,522 |
| Anticipos de clientes | 429,894 | 161,424 |
| | **4,053,931** | **4,767,628** |

## NOTA 16 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Banco Pichincha** | | |
| **Romero y Pazmiño** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 2 de junio del 2019. Se encuentra garantizado con inmueble. (Nota 13) | - | 300,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 24 de mayo del 2020. Se encuentra garantizado con inmueble. (Nota 13) | 300,000 | - |
| **Banco Internacional** | | |
| **Romero y Pazmiño** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,76%, con un solo pago al vencimiento 17 de mayo del 2019. Se encuentra garantizado con una propiedad de inversión (Nota 14) | - | 300,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,84%, con pagos trimestrales hasta el 19 de julio del 2019. Se encuentra garantizado con un bien inmueble de entidad relacionada. | - | 121,446 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 11.23%, con un solo pago al vencimiento 30 de abril del 2021. Se encuentra garantizado con un vehículo. (Nota 13) | 45,236 | 73,118 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.76%, con un solo pago al vencimiento 15 de mayo del 2020. Se encuentra garantizado con una propiedad de inversión. (Nota 14) | 300,000 | - |
| **Fideicomiso Alcázar de Burgos II** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.02%, con un solo pago al vencimiento en febrero de 2021. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 500,000 | - |
| Suman y pasan | 1,145,236 | 794,564 |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Suman y vienen | 1,145,236 | 794,564 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.02%, con un solo pago al vencimiento en febrero de 2021. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 500,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en febrero de 2021 y 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 400,000 | 500,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en febrero de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 164,200 | 200,000 |
| **Fideicomiso Alcázar de Segovia** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.76%, con un solo pago al vencimiento en noviembre de 2019. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 1,000,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.96%, con un solo pago al vencimiento en febrero de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 720,000 | |
| **Fideicomiso La Siria II** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.96%, con un solo pago al vencimiento en abril de 2019. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 840,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.96%, con un solo pago al vencimiento en abril de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 460,000 | - |
| **Fideicomiso Mare Nostrum** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en marzo de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 1,669,595 | - |
| Suman y pasan | 5,059,031 | 3,334,564 |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Suman y vienen | 5,059,031 | 3,334,564 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en septiembre de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 800,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en septiembre de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 800,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en septiembre de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 400,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en septiembre de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 200,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.84%, con un solo pago al vencimiento en septiembre de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 200,000 |
| **Fideicomiso La Siria III** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.02%, con un solo pago al vencimiento en noviembre de 2019. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | - | 600,000 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.12%, con un solo pago al vencimiento en mayo de 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 1,950,000 | - |
| **Banco Guayaquil** | | |
| **Romero y Pazmiño** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 10 de julio del 2019. Garantizado con firma del Gerente General. | - | 100,000 |
| Suman y pasan | 7,009,031 | 6,434,564 |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Suman y vienen | 7,009,031 | 6,434,564 |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,96%, con pago semestrales hasta el 12 de octubre del 2020. Garantizado con firma del Gerente General. | 100,000 | - |
| **Banco Produbanco** | | |
| **Fideicomiso La Moya IV** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta abril del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 300,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta marzo del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 300,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta abril del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 300,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta junio del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 400,000 | - |
| **Fideicomiso San José** | | |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta abril del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 500,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta marzo del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 500,000 | - |
| Préstamo que devenga una tasa de interés del 9,12%, con pago semestrales hasta junio del 2020. Garantizado con el proyecto en construcción. (Nota 11) | 500,000 | - |
| Créditos rotativos | 21,676 | 16,366 |
| Intereses por pagar | 127,549 | 86,764 |
| | **10,058,256** | **6,537,694** |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clasificación: | | |
| Corto plazo | 9,046,959 | 5,786,582 |
| Largo plazo | 1,011,297 | 751,112 |
| | **10,058,256** | **6,537,694** |

El detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

| Año | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 2019 | - | 5,786,582 |
| 2020 | 9,046,959 | 751,112 |
| 2021 | 1,011,297 | - |
| | **10,058,256** | **6,537,694** |

## NOTA 17 - CRÉDITOS MUTUOS

Un resumen del rubro es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Créditos a mutuo Romero y Pazmiño** Préstamos que devengan una tasa de interés del 12%, con pagos únicos al vencimiento entre enero 2020 y noviembre del 2021. Garantizados con firma del Gerente General. | 1,990,918 | 1,811,918 |
| **Créditos a mutuo Fideicomiso Alcázar de Burgos II** Préstamos que devengan tasas de interés del 11% y 12%, con pagos únicos al vencimiento entre febrero y noviembre del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 1,275,000 | 745,000 |
| **Créditos a mutuo Fideicomiso Alcázar de Segovia** Préstamos que devengan tasas de interés del 11% y 12%, con pagos únicos al vencimiento entre febrero y septiembre del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 612,651 | 803,586 |
| Suman y pasan | 3,878,569 | 3,360,504 |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Suman y vienen | 3,878,569 | 3,360,504 |
| **Créditos a mutuo Fideicomiso La Moya IV** Préstamos que devengan una tasa de interés del 12%, con pagos únicos al vencimiento entre enero y abril del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 854,129 | 132,677 |
| **Créditos a mutuo Fideicomiso La Siria IV** Préstamo que devenga una tasa de interés del 12%, con pago único al vencimiento en mayo del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 30,000 | - |
| **Créditos a mutuo Fideicomiso La Siria II** Préstamo que devenga una tasa de interés del 11%, con pago único al vencimiento en marzo del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 200,000 | 610,548 |
| **Créditos a mutuo Mare Nostrum** Préstamos que devengan tasas de interés del 7%, 11% y 12%, con pagos únicos al vencimiento entre marzo y diciembre del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 385,000 | 385,000 |
| **Créditos a mutuo San José** Préstamos que devengan tasas de interés del 11% y 12%, con pagos únicos al vencimiento entre marzo y junio del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 500,052 | - |
| **Créditos a mutuo La Siria III** Préstamos que devengan tasas de interés del 10% y 12%, con pagos únicos al vencimiento entre febrero y mayo del 2020. Garantizado con firma del Apoderado Especial. | 479,214 | 575,841 |
| Intereses por pagar | 74,928 | 48,859 |
| | **6,401,892** | **5,113,429** |
| Clasificación: | | |
| Corto plazo | 4,404,680 | 5,113,429 |
| Largo plazo | 1,997,212 | - |
| | **6,401,892** | **5,113,429** |
| Tipo: | | |
| Créditos de mutuo con partes relacionadas (Nota 21) | 1,883,304 | 1,599,553 |
| Créditos de mutuo con terceros | 4,518,588 | 3,513,876 |
| | **6,401,892** | **5,113,429** |

Un detalle por vencimiento de los saldos de los créditos mutuos, fue como sigue:

| Año | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 2020 | 4,404,680 | 5,113,429 |
| 2021 | 1,997,212 | - |
| | **6,401,892** | **5,113,429** |

## NOTA 18 - BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Participación de trabajadores en utilidades | 37,996 | 155,286 |
| Obligaciones con la seguridad social | 10,101 | 9,893 |
| Otros beneficios de los empleados | 8,848 | 9,297 |
| | **56,945** | **174,476** |

**Participación de trabajadores en utilidades.**

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales del Grupo en un 15%.

Los movimientos de la provisión participación a trabajadores, fueron como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 155,286 | 244,011 |
| Provisión del año | 37,996 | 155,286 |
| Pagos efectuados | (155,286) | (244,011) |
| Saldo final | **37,996** | **155,286** |

## NOTA 19 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Provisión jubilación patronal | 27,898 | 20,256 |
| Provisión desahucio | 15,605 | 12,136 |
| | **43,503** | **32,392** |

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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

| | …31 de Diciembre del... 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 20,256 | 19,521 |
| Costo de los servicios del período corriente | 4,223 | 3,085 |
| Costos por intereses | 932 | 684 |
| Salida de trabajadores | (1,937) | (2,687) |
| Pérdida/(ganancia) actuarial | 4,424 | (347) |
| Saldo final | **27,898** | **20,256** |

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, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos de la provisión por desahucio, fueron como sigue:

| | …31 de Diciembre del... 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 12,136 | 11,666 |
| Costo de los servicios del período corriente | 491 | 350 |
| Costos por intereses | 598 | 470 |
| Pagos | (1,699) | (26,304) |
| Pérdida/(ganancia) actuarial | 4,079 | 25,954 |
| Saldo final | **15,605** | **12,136** |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período 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, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Las presunciones principales utilizadas y el análisis de sensibilidad para propósitos de los cálculos para jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

| | …31 de diciembre de… 2019 % | 2018 % |
|---|---|---|
| Tasa de descuento (%) | 4.2 | 4.15 |
| Tasa de incremento salarial (%) | 2.9 | 2.7 |
| Tasa de incremento del SBU | 2.7 | 2.7 |

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Efecto de aumento o disminución de 0.5% en las variables

| | 2019 | 2018 | |
|---|---|---|---|
| 0.5% incremento en la tasa de descuento | (2,163) | (2,502) | US$ |
| 0.5% decremento en la tasa de descuento | 2,369 | 2,807 | US$ |
| 0.5% incremento en la tasa de aumento salarial y SBU | 2,237 | 2,599 | US$ |
| 0.5% decremento en la tasa de aumento salarial y SBU | (2,069) | (2,348) | US$ |

## NOTA 20 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un resumen del rubro, fue como sigue:

| | | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Anticipos de clientes de fideicomisos | (1) | **9,009,895** | **7,935,261** |

(1) Corresponden a los anticipos de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias a la suscripción de los contratos de compra venta de los inmuebles.

## NOTA 21 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Cuentas por cobrar clientes relacionados: | | | | |
| Clientes Edificio Torre Cantabria | Cliente | Comercial | 1,089 | 1,090 |
| Otros | Cliente | Comercial | 17 | 878 |
| | | (Nota 10) | **1,106** | **1,968** |
| Préstamos por cobrar: | | | | |
| Inversiones y desarrollos IDBG | Relacionada | Préstamo | 124,711 | 224,711 |
| Intereses por cobrar | | | 8,630 | 2,490 |
| | | (Nota 10) | **133,341** | **227,201** |
| Préstamos por pagar relacionados: | | | | |
| Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro | Accionista | Préstamo | 989,245 | 775,693 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Préstamo | 620,500 | 465,000 |
| RPM Construcciones S.A. | Relacionada | Préstamo | 190,000 | 310,000 |
| Intereses por pagar | | | 83,559 | 48,860 |
| | | (Nota 17) | **1,883,304** | **1,599,553** |
| Otras por pagar relacionados: | | | | |
| RPM Construcciones S.A. | Relacionada | Otras | 59,275 | 29,808 |
| Ingesa S.A. | Relacionada | Otras | 977,756 | 977,756 |
| Pazmiño Blomberg Alvaro Alejandro | Accionista | Otras | 20,000 | - |
| Luis Fernando Pallares | Relacionada | Otras | 242,163 | 224,433 |
| Alfredo Pallares | Relacionada | Otras | 771,070 | 714,615 |
| | | (Nota 15) | **2,070,264** | **1,946,612** |

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Dividendos por pagar: | | | | |
| Manrique Ruiz Francisco Jose | Accionista | Dividendos | - | 2,024 |
| Pazmiño Blomberg Alvaro Alejandro | Accionista | Dividendos | - | 40,003 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Dividendos | - | 40,003 |
| | | (Nota 15) | **-** | **82,029** |

Los saldos pendientes al cierre del período no están garantizados y son liquidados en efectivo. No han existido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no ha registrado ningún deterioro material, de cuentas por cobrar relacionadas con montos adeudados por partes relacionadas. Esta evaluación es realizada todos los años para examinar la posición financiera de parte relacionada en el mercado en el cual la relacionada opera.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

| | Relación | Transacción | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Ventas: | | | | |
| RPM Construcciones S.A. | Cliente | Comercial | 45,576 | 113,361 |
| | | | **45,576** | **113,361** |
| Compras y cargos por financiamiento: | | | | |
| Pazmiño Blomberg Alvaro Alejandro | Accionista | Interés | 104,897 | 71,390 |
| Romero Villacreses Xavier Esteban | Accionista | Interés | 59,361 | 58,197 |
| RPM Construcciones S.A. | Proveedor | Comercial | - | 8,298 |
| | | | **164,258** | **137,885** |

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Remuneraciones | 164,158 | 184,744 |
| | **164,158** | **184,744** |

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

## NOTA 22 - IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y pasivos del año corriente.**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Activos por impuestos corrientes* | | |
| Crédito Tributario IVA | 1,069 | - |
| Crédito Tributario Renta | 63 | 101 |
| Plusvalía | - | 10,316 |
| | **1,132** | **10,417** |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Pasivos por impuestos corrientes* | | |
| Impuesto a la Renta por pagar | 376,239 | 620,267 |
| Impuestos y retenciones de IVA y renta por pagar | 123,935 | 49,855 |
| | **500,174** | **670,122** |

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.**

El gasto del impuesto a la renta del Grupo incluye:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Gasto del impuesto corriente | 458,183 | 660,477 |
| (Ingreso) /gasto por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias | (134,144) | (105,113) |
| **Total gasto de impuestos** | **324,039** | **555,364** |

**Saldo del impuesto diferido.**

Un resumen de los impuestos diferidos, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Impuestos diferidos* | | |
| Activo por impuestos diferidos | 1,104,665 | 1,072,604 |
| Pasivo por impuestos diferidos | (13,296) | - |
| *Impuestos diferidos, netos* | **1,091,369** | **1,072,604** |

Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

| | Saldos al comienzo del año | Reconocido en resultados Fideicomisos en liquidación | Fideicomisos Vigentes | Saldos al fin del año |
|---|---|---|---|---|
| ***Año 2019*** | | | | |
| *Diferencias temporarias* | | | | |
| Inventario (Deterioro) | 1,231 | - | 243 | 1,474 |
| Beneficios empleados | 476 | - | 601 | 1,077 |
| Costo amortizado | - | - | 4,330 | 4,330 |
| Efectos de aplicación NIIF 15 - Derechos de cobro | - | - | (13,296) | (13,296) |
| Efectos de aplicación NIIF 15 - Anticipos clientes | - | - | 11,223 | 11,223 |
| Pérdidas tributarias | 1,070,897 | 115,379 | 15,664 | 1,086,561 |
| Total | **1,072,604** | **115,379** | **18,765** | **1,091,369** |

| | Saldos al comienzo del año | Reconocido en resultados | Saldos al fin del año |
|---|---|---|---|
| ***Año 2018*** | | | |
| *Diferencias temporarias* | | | |
| Inventario (Deterioro) | - | 1,231 | 1,231 |
| Beneficios empleados | - | 476 | 476 |
| Pérdidas tributarias | 967,491 | 103,406 | 1,070,897 |
| Total | **967,491** | **105,113** | **1,072,604** |

**Aspectos tributarios.**

En Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2019 y 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias de las entidades del grupo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa definida por el Servicio de Rentas Internas.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.
Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año)

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2019 y 2018.

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 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 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Reinversión de utilidades.

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con el Grupo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

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 2018.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.
En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US$15.000.

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

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas.

   a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

      - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
      - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.

      - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

   b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

      Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

      - Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato
      - Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

      Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas.
d) Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.

- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola.
- Oleoquímica.
- Cinematografía y audivisuales y eventos internacionales.
- Exportación de servicios.
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
- Eficiencia energética.
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
- Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.
e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.

h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador.

a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:

- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
- Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.

c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones.

a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.

b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.

c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.

d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta.

a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
- Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
- Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).

b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.
c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
f) Para los por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados
k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

Impuesto al valor agregado.

a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.

b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a los consumos especiales.

a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas.

a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.
c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas.

a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

## NOTA 23 - PATRIMONIO

**Capital Social.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US$450.000 y está constituido por 450.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**Reserva Legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Utilidades acumuladas.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

**Otros resultados integrales.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a superávit por revalorización de inmuebles y perdidas actuariales, neto de impuestos diferidos.

**Provenientes de la adopción a las NIIF.**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF". El saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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 del Grupo.

## NOTA 24 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen del rubro, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Venta de inmuebles* | | |
| Fideicomiso La Herlinda | 2,074,255 | 4,734,980 |
| Fideicomiso La Moya III | - | 739,226 |
| Fideicomiso San Rafael | 368,224 | 890,098 |
| Fideicomiso Cantabria | 1,054,934 | 2,033,411 |
| Fideicomiso Siria I | - | 0 |
| Fideicomiso Siria II | 1,970,224 | 1,537,360 |
| Fideicomiso El palmeral | - | 2,529,765 |
| Fideicomiso Segovia | 1,548,126 | 1,321,527 |
| Fideicomiso Burgos II | 423,200 | - |
| Fideicomiso Mare Nostrum | 1,471,009 | - |
| *Venta de Servicios* | | |
| Gerencia de proyectos | 40,905 | 163,730 |
| Honorarios por corretaje inmobiliario | 1,303 | - |
| Honorarios por comercialización | 95,612 | 87,059 |
| Administración de obras | 33,197 | 130,872 |
| Asesoría en servicios especializados | 45,543 | 77,321 |
| | **9,126,532** | **14,245,349** |

## NOTA 25 - COSTOS DE VENTAS

Un resumen del rubro, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Costo de venta de bienes inmuebles* | | |
| Romero & Pazmiño | - | 6,006 |
| Fideicomiso La Herlinda | 1,269,928 | 3,057,365 |
| Fideicomiso La Moya III | - | 500,331 |
| Fideicomiso San Rafael | 285,057 | 639,170 |
| Fideicomiso Cantabria | 786,287 | 1,409,535 |
| Fideicomiso Siria II | 1,394,779 | 1,075,955 |
| Fideicomiso El palmeral | - | 1,871,927 |
| Fideicomiso Segovia | 1,136,268 | 1,049,784 |
| Fideicomiso Burgos II | 313,340 | - |
| Fideicomiso Mare Nostrum | 1,029,489 | - |

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *Costo de los servicios* | | - |
| Costo del personal | 143,139 | 145,624 |
| Costo de servicios postventa | 33,646 | 6,843 |
| Costos por liquidaciones de proyectos | - | 5,709 |
| Mantenimiento oficinas locales y casas para la venta | 1,741 | 632 |
| | **6,393,674** | **9,768,881** |

## NOTA 26 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un detalle de los gastos, es como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Sueldos, salarios y demás remuneraciones | 123,696 | 193,837 |
| Beneficios sociales e indemnizaciones | 40,666 | 6,881 |
| Aportes a la Seguridad Social | 13,559 | 30,523 |
| Jubilación patronal y desahucio | 4,714 | 13,146 |
| Participación trabajadores en utilidades | 37,996 | 155,286 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 358,412 | 335,218 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 28,093 | 42,309 |
| Seguros y reaseguros | 61,319 | 61,018 |
| Mantenimiento y reparaciones | 70,758 | 104,134 |
| Honorarios, asesorías y dietas | 681,562 | 541,622 |
| Servicios básicos | 53,316 | 42,536 |
| Promoción y Publicidad | 595,256 | 745,379 |
| Suministros y materiales | 86,960 | 49,837 |
| Gastos de viaje | 9,424 | 8,539 |
| Gastos de gestión | 22,203 | 14,585 |
| Combustibles y lubricantes | 10,916 | 9,821 |
| Comisiones | 135,979 | 114,220 |
| Otros | 307,297 | 316,990 |
| | **2,642,126** | **2,785,881** |

## NOTA 27 - INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO

Un resumen del rubro, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Ingresos financieros | 8,760 | 163,999 |
| Intereses por préstamos a terceros | (302,964) | (287,962) |
| Intereses por préstamos financieros | (132,093) | (86,473) |
| Otros gastos financieros | (45,170) | (49,344) |
| | **(471,467)** | **(259,780)** |

## NOTA 28 - OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO

Un resumen del rubro, fue como sigue:

| | ..31 de Diciembre del.. 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Arriendo de inmueble | 43,662 | 43,662 |
| Pérdida en venta de activos fijos | (17,936) | (17,818) |
| Otros ingresos | 86,691 | 119,121 |
| Otros gastos | (969) | (3,880) |
| | **111,448** | **141,085** |

## NOTA 29 - CONTRATOS

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por El Grupo con tercero vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

| *Proyecto* | *Tipo del Contrato* | *Contratante* | *Fecha de Inicio* | *Monto del Contato* |
|---|---|---|---|---|
| **FIDEICOMISO ALCAZAR DE BURGOS DOS** | *Construcción* | RPM Construcciones S.A. | 07/12/2017 | 8% más Iva de los costos directos |
| | *Planificación Arquitectónica* | RPM Construcciones S.A. | 07/12/2017 | 1,5% incluido Iva de los costos directos |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 07/12/2017 | 1,5% más Iva de los costos directos |

| *Proyecto* | *Tipo del Contrato* | *Contratante* | *Fecha de Inicio* | *Monto del Contato* |
|---|---|---|---|---|
| **FIDEICOMISO ALCAZAR DE SEGOVIA** | *Construcción* | RPM Construcciones S.A. | 01/08/2016 | 6,67% más Iva de los costos directos |
| | *Planificación Arquitectónica* | RPM Construcciones S.A. | 31/10/2016 | 1,5% incluido Iva de los costos directos |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 31/10/2016 | 1,5% más Iva de los costos directos |
| **FIDEICOMISO MARE NOSTRUM** | *Construcción* | RPM Construcciones S.A. | 03/07/2017 | 7,14% más Iva de los costos directos |
| | *Diseño Arquitectónico* | Cedillediseño S.A. | 15/05/2015 | 3,5% de los costos directos |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 03/07/2017 | 1,5% más Iva de los costos directos |
| **FIDEICOMISO LA MOYA IV** | *Construcción de Obra* | RPM Construcciones S.A. | 01/10/2018 | $273.714 incluido Iva |
| | *Planificación Arquitectónica* | RPM Construcciones S.A. | 01/10/2018 | $51.321 incluido Iva |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 01/10/2018 | $45.823 incluido Iva |
| **FIDEICOMISO LA MOYA V** | *Planificación Arquitectónica* | Ing. Roberto Villacreses | 03/01/2019 | $41.794,75 más Iva |
| **FIDEICOMISO LA SIRIA CUATRO** | *Estructural* | Binproc Build Ingeniería y Proyectos de Construcciones Cia. Ltda. | 01/10/2018 | $6,125.68 se cancela el 60% a la firma y el 40% a la recepción del contrato |
| | *Planificación Arquitectónica* | RPM Construcciones S.A. | 03/09/2019 | $24.132 más Iva |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 03/09/2019 | $24.132 más Iva |
| **FIDEICOMISO SIRIA TRES** | *Construcción* | RPM Construcciones S.A. | 01/06/2018 | $ 231.117,23 incluido Iva |
| | *Planificación Arquitectónica* | RPM Construcciones S.A. | 01/06/2018 | $56.624 incluido Iva |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 01/06/2017 | $48.535 incluido Iva |

| *Proyecto* | *Tipo del Contrato* | *Contratante* | *Fecha de Inicio* | *Monto del Contato* |
|---|---|---|---|---|
| **FIDEICOMISO SAN JOSE** | *Compra Venta de Terreno* | María del Carmen Román Dávalos y Carlos Manuel Larrea Miño | 05/10/2017 | $1,500,000 |
| | *Construcción* | RPM Construcciones S.A. | 24/10/2018 | $348.292 incluido Iva |
| | *Planificación Arquitectónica* | Gonzalo Diez Arquitectos Cia. Ltda. | 01/03/2018 | $ 130.609 incluido Iva |
| | *Servicios Técnicos de Fiscalización* | Ing. Emiliano Crespo Dávila | 24/10/2018 | $58.308 incluido Iva |

## NOTA 30 - CONTINGENCIAS

Al 31de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, el Grupo no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

## NOTA 31 - SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a El Grupo, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a El Grupo, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## NOTA 32 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Julio 22, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos, excepto por:

Emergencia Sanitaria – COVID-19:

Conforme lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, se establecieron ciertas medidas, entre ellas, se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente.

A la fecha de emisión de este informe, el Grupo se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros consolidados del año 2020.

## NOTA 33 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración del Grupo el 22 de julio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.