

**PROMOTORA INCOGRES  
CIA. LTDA.**

*Informe de los Auditores Independientes  
a los Estados Financieros por el año  
terminado al 31 de diciembre de 2019*

## **PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido:</u></b>	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los auditores independientes:	2 - 4
Estado de situación financiera:	5 - 6
Estado de resultado integral:	7
Estado de cambios en el patrimonio:	8
Estado de flujos de efectivo:	9
Notas a los estados financieros:	10 - 52

#### Abreviaturas:

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
PCE	Pérdidas de crédito esperado
US\$	U.S. dólares
CÍA. LTDA.	Compañía Limitada

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de:  
PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.

### **Opinión**

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Incertidumbre material relacionada con empresa en marcha y otro asunto**

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros adjuntos, donde se resume las principales consecuencias o efectos para la Compañía, derivados del estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, declarado por el Estado ecuatoriano, a partir del 16 de marzo de 2020. Como se menciona en dicha Nota, esta situación, junto con otros efectos expuestos en la misma, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento.

Como se describe en la Nota 1 a los estados financieros, la actividad principal de la Compañía es la promoción inmobiliaria y la prestación de servicios de construcción de proyectos en su área de operaciones, por lo cual, sus resultados pueden variar significativamente de un período a otro; es decir, se basan y dependen de los proyectos y ventas que se concretan en cada ejercicio.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a los Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

### **Responsabilidad de la Administración y los Socios de la Compañía por los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

  
Quito, 16 de marzo del 2020  
RNAE No. 1023

  
Jhonatán Espinosa  
Socio

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	81,476	26,517
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	92,933	107,358
Inventarios	7	2,940,589	1,738,413
Activos por impuestos corrientes	12	18,303	7,467
Total activos corrientes		<u>3,133,301</u>	<u>1,879,755</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	8	4,924	5,707
Activo por derechos de uso	9	75,105	-
Activos por impuestos diferidos	12	-	824
Total activos no corrientes		<u>80,029</u>	<u>6,531</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>3,213,330</u></u>	<u><u>1,886,286</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Lionel Rafael Court Silva  
Representante Legal

  
Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	1,578,665	762,677
Préstamos	11	716,070	250,000
Pasivos por impuestos corrientes	12	-	1,564
Obligaciones acumuladas	13	19,175	12,731
Total pasivos corrientes		<u>2,313,910</u>	<u>1,026,972</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	627,484	619,576
Obligaciones por beneficios definidos	14	23,500	24,267
Pasivos por impuestos diferidos	12	12,918	-
Total pasivos no corrientes		<u>663,902</u>	<u>643,843</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>2,977,812</u></u>	<u><u>1,670,815</u></u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	17	18,000	18,000
Reserva legal		5,448	5,448
Utilidades retenidas		212,070	192,023
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>235,518</u></u>	<u><u>215,471</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>3,213,330</u></u>	<u><u>1,886,286</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Lionel Rafael Court Silva  
Representante Legal

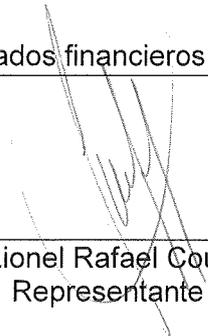
  
Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora

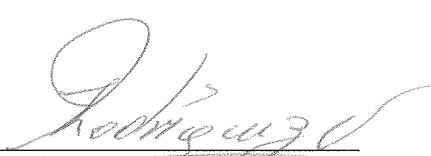
PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Notas</u>	<b>Año terminado</b>	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
INGRESOS	18	1,184,559	884,000
COSTO DE VENTAS	19	(826,166)	(667,575)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>358,393</u>	<u>216,425</u>
GASTOS OPERATIVOS:	20		
Gastos administrativos		(286,478)	(273,258)
Gastos financieros		(81,349)	(34,440)
Otros ingresos, neto		<u>48,576</u>	<u>1,838</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>39,142</u>	<u>(89,435)</u>
Impuesto a la renta:	12		
Corriente		(9,397)	(16,186)
Diferido		<u>(12,931)</u>	<u>18,893</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO</b>		<u><u>16,814</u></u>	<u><u>(86,728)</u></u>
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total		<u>3,233</u>	<u>6,591</u>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<u><u>20,047</u></u>	<u><u>(80,137)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Lionel Rafael Court Silva  
Representante Legal

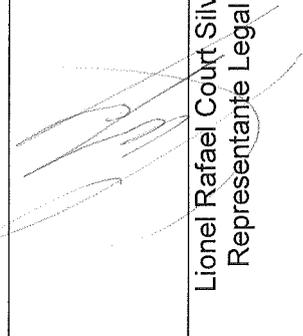
  
Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Nota	Capital social	Reserva legal	..... Utilidades retenidas .....		
				Distribuíbles (en U.S. dólares)	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017		18,000	5,448	196,291	75,869	295,608
Pérdida del año		-	-	(86,728)	-	(86,728)
Otros resultados integrales del año		-	-	6,591	-	6,591
Saldos al 31 de diciembre del 2018		18,000	5,448	116,154	75,869	215,471
Utilidad del año				16,814		16,814
Otros resultados integrales del año				3,233		3,233
Saldos al 31 de diciembre del 2019	17	18,000	5,448	136,201	75,869	235,518

Ver notas a los estados financieros



Lionel Rafael Court Silva  
Representante Legal



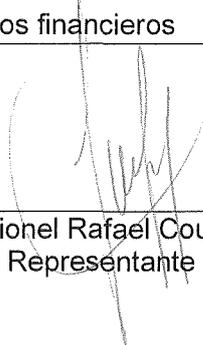
Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora

**PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>			
Efectivo recibido de clientes		725,657	891,968
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1,198,335)	(1,127,783)
Efectivo recibido de partes relacionadas		12,000	68,000
Efectivo pagado a partes relacionadas		(259,388)	(258,827)
Intereses pagados		(71,475)	(4,015)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(20,233)	(19,303)
Otros ingresos (gastos), netos		57,146	11,708
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(754,628)</u>	<u>(438,252)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>			
Incremento de inversiones a corto plazo		(5,000)	-
Adiciones en propiedades y equipos		-	(150)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(5,000)</u>	<u>(150)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Préstamos recibidos de bancos, neto		466,070	250,000
Préstamos recibidos de terceros		200,000	-
Préstamos recibidos de socios		162,100	222,971
Préstamos pagados a socios		(13,583)	(117,085)
Incremento en deudas a largo plazo		-	15,625
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>814,587</u>	<u>371,511</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:</b>			
Incremento (disminución) neta durante el año		54,959	(66,891)
Saldo al inicio del año		<u>26,517</u>	<u>93,408</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO:</b>	5	<u><u>81,476</u></u>	<u><u>26,517</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Lionel Rafael Court Silva  
Representante Legal

  
Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora

## PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA.

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

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

PROMOTORA INCOGRES CIA. LTDA. es una compañía constituida el 26 de junio del 2002 en Ecuador, cuyo objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo, y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena.

Con fecha 24 de mayo del 2012, mediante escritura la Compañía solicitó una prórroga de plazo de duración y reforma de estatutos por 5 años más a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la misma que fue registrada el 19 de junio de 2012.

Actualmente, su principal actividad es la construcción del proyecto inmobiliario de un edificio de departamentos residenciales en el terreno de Ponceano, los cuales serán vendidos una vez culmine la obra. Adicionalmente, la Compañía adquirió un terreno en Llano Grande durante el año 2019, en el cual se inició un nuevo proyecto inmobiliario de casas residenciales denominado “*Cantagua 2*”.

Durante el año 2019, se culminó la obra “Edificio Cantalao” y los ingresos de la Compañía se originaron de la venta de departamentos residenciales del mencionado proyecto.

La Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2019 un capital de US\$18,000, distribuido entre los socios de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda.	6,000	33,33
Greene Muñoz, Carlos Hernán	4,000	22,22
Court Benitez, Javier Eduardo	3,900	21,67
López Váscenez, María Cecilia	2,000	11,11
Court Silva, Lionel Rafael	2,000	11,11
Benitez Arregui, Maria Rosa	100	0,56
Total	<u>18,000</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el personal total de la Compañía es de 7 y 10 empleados, respectivamente.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Juan González N35-26 y Juan Pablo Sanz, Edificio Vizcaya II, Barrio La Carolina, oficina Incogres.

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

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

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

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

A la fecha de emisión del informe, la administración de la Compañía no ha podido valorar el impacto sobre los estados financieros por causa de la suspensión de la jornada presencial de trabajo, lo que implica que los costos fijos sean cubiertos sin la generación de ingresos.

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

## **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

### ***2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

#### ***NIIF 16 Arrendamientos***

La Compañía implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, reformulando la información comparativa.

*(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

La Compañía ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

La Compañía aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, la Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para La Compañía.

*(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario*

*(i) Arrendamientos operativos previos*

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Compañía:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.

- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultado integral.
- (c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo NIC 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Compañía ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la NIIF 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en el estado de resultado integral.

#### (ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario.

La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la NIC 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### (c) *Impacto de la contabilidad como arrendador*

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

A causa de este cambio, la Compañía ha reclasificado algunos contratos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Tal y como lo requiere la NIIF 9, se reconoce una estimación de cuentas incobrables para los arrendamientos financieros por cobrar.

(d) *Impacto financiero inicial por la adopción de la NIIF 16*

A continuación, se muestran los valores de ajuste para cada concepto de los estados financieros afectados por la aplicación de la NIIF 16:

	<u>Reportado previamente</u>	<u>Ajustes por NIIF 16</u>	<u>Reestablecido</u>
	(en U.S. dólares)		
<b><i>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 1 de enero de 2019:</i></b>			
Activo por derechos de uso (1) / (2)	-	87,623	87,623
<b>Impacto neto en activos totales</b>	<b>-</b>	<b>87,623</b>	<b>87,623</b>
Pasivo por arrendamiento corto plazo (1) / (3)	-	(16,800)	(16,800)
Pasivo por arrendamiento largo plazo (1) / (3)	-	(70,823)	(70,823)
<b>Impacto neto en pasivos totales</b>	<b>-</b>	<b>(87,623)</b>	<b>(87,623)</b>

La Compañía como arrendatario:

- (1) La aplicación de la NIIF 16 a arrendamientos, previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, resultaron en el reconocimiento de activo por derechos de uso por US\$88 mil y pasivos por arrendamiento por US\$88 mil.
- (2) No existía equipo bajo contratos de arrendamiento financiero, anteriormente presentado dentro de "Propiedades y equipos".
- (3) El pasivo por arrendamiento se presenta bajo "Pasivo por arrendamientos". No hubo cambios en el pasivo reconocido.

La Compañía como arrendadora:

La Compañía no presenta impacto como arrendadora ya que no realiza dicha actividad.

La aplicación de la NIIF 16 tiene un impacto en el estado de flujos de efectivo de la Compañía Bajo NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamientos a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamientos de renta variable que no estén incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operativas;
- El efectivo pagado por concepto de intereses del pasivo por arrendamiento ya sea como actividades operativas o actividades de financiamiento, tal y como lo permite la NIC 7 (La Compañía ha decidido incluir el interés pagado como parte de las actividades de financiamiento); y
- Pagos en efectivo por la porción de capital del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades de financiamiento.

La adopción de NIIF 16 no generó impactos en los flujos de efectivo netos.

**2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - Nota: Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al **30 de septiembre de 2019**. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del **30 de septiembre de 2019** pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos **también debe ser considerado y revelado**. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

**Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### ***Marco Conceptual de las NIIF***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 3.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- 3.2 *Moneda funcional y de presentación*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

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

**3.5 Inventarios** - Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al valor neto de realización.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

### **3.6 Propiedades y equipos**

**3.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

**3.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

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

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

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

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

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

### **3.8 Beneficios a empleados**

**3.8.1 Beneficios definidos** - Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

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

**3.8.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

### **3.9 Arrendamientos** -

**3.9.1 La Compañía como arrendatario** - Los activos mantenidos bajo arrendamientos

La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, La Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Compañía utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El valor esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Compañía no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Compañía incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que La Compañía planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado de situación financiera.

La Compañía aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado de resultados.

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Compañía no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, La Compañía asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

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

**3.10.1 Venta de bienes** - El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por la venta de bienes inmuebles se reconocen según la NIIF 15.

La Compañía registra anticipos recibidos de los clientes por la venta de los bienes inmuebles. Una vez recibida la totalidad de los anticipos, la Compañía entrega el inmueble al comprador a través de un "Acta de Entrega Recepción", factura la venta, firma la escritura de compraventa y reconoce el ingreso, momento único en el cual transfiere el control.

Durante el año 2019, sus ingresos se generaron, únicamente, por la venta de departamentos del proyecto "Edificio Cantalao".

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

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

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

**3.13 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

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

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

#### El costo amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año.

#### Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

### Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

### Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

### Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

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

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

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

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

### **3.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía -**

**Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

***Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados*** - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** – Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

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

#### **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

#### **4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía**

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

##### ***Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño***

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración consideró si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

***Evaluación del modelo de negocio*** - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

***Aumento significativo del riesgo de crédito*** - Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

#### **4.2 Fuentes clave para las estimaciones**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Pruebas de deterioro** - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

**Provisiones de impuestos** - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía** - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

**Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, como se muestra en el estado de flujo de efectivo, puede ser conciliado con las partidas en el estado de situación financiera como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cajas:</u></i>		
Caja chica obra	150	150
Caja general	113	2,059
Subtotal	<u>263</u>	<u>2,209</u>
<i><u>Bancos:</u></i>		
Banco del Pichincha C.A.	52,323	12,592
Banco de la Producción S.A. Produbanco	13,890	121
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha	-	1,595
Subtotal	<u>66,213</u>	<u>14,308</u>
<i><u>Inversiones temporales:</u></i>		
Banco del Pichincha C.A. (1) y subtotal	<u>15,000</u>	<u>10,000</u>
Total	<u><u>81,476</u></u>	<u><u>26,517</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a cinco certificados de depósito emitidos en noviembre y diciembre del año 2019.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por cobrar comerciales:</u></i>		
Clientes	80,800	80,800
Anticipos a proveedores	10,505	25,408
Subtotal	<u>91,305</u>	<u>106,208</u>
<i><u>Otras cuentas por cobrar:</u></i>		
Anticipos a empleados y subtotal	<u>1,628</u>	<u>1,150</u>
Total	<u><u>92,933</u></u>	<u><u>107,358</u></u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente y total	<u><u>92,933</u></u>	<u><u>107,358</u></u>

## 7. INVENTARIO

Un resumen de inventario es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Disponibles para la venta:</u></i>		
Departamentos <b>(1)</b> y total	<u>1,349,449</u>	<u>-</u>
<i><u>Construcción en curso (2):</u></i>		
Proyecto Edificio - Ponceano <b>(3)</b>	350,913	340,000
Proyecto Edificio Cantalaoa - Cumbayá	-	1,398,413
Otros proyectos <b>(4)</b>	<u>1,240,227</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,591,140</u>	<u>1,738,413</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al costo de 12 departamentos disponibles para la venta en el proyecto "Edificio Cantalaoa".
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden costos de transformación directos e indirectos, relacionados con los proyectos residenciales en curso.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019, proyecto residencial en etapa inicial.
- (4) Corresponde a un terreno en Llano Grande adquirido por la Compañía el 23 de diciembre de 2019, por un valor de US\$1,229,240; y costos de construcción por US\$11 mil. En dicho terreno se está desarrollando el Proyecto "Cantagua 2" de casas residenciales, en etapa inicial.

El movimiento de los inventarios es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo al inicio del año	1,738,413	1,379,635
Adiciones <b>(1)</b>	799,102	1,026,353
Compra de terreno <b>(2)</b>	1,229,240	
Costo de ventas <b>(3)</b>	<u>(826,166)</u>	<u>(667,575)</u>
Saldo al final del año	<u>2,940,589</u>	<u>1,738,413</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las adiciones corresponden a los costos de construcción relacionados con el proyecto residencial Edificio Cantalaoa, ubicado en Cumbayá, y los nuevos proyectos de Ponceano y Llano Grande.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la compra del terreno ubicado en Llano Grande, Quito.

(3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a la venta de departamentos del proyecto Edificio Cantalao y de casas del proyecto Cantagua, respectivamente.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo	30,994	30,994
Depreciación acumulada	<u>(26,070)</u>	<u>(25,287)</u>
Total	<u><u>4,924</u></u>	<u><u>5,707</u></u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Vehículos	18,548	18,548
Maquinaria	8,580	8,580
Equipos de computación	3,716	3,716
Muebles y enseres	<u>150</u>	<u>150</u>
Total	<u><u>30,994</u></u>	<u><u>30,994</u></u>

**ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de propiedades y equipos son como sigue:

	<u>Vehículos</u>	<u>Maquinaria</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo o valuación:</u></i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018	<u>18,548</u>	<u>8,580</u>	<u>3,716</u>	<u>150</u>	<u>30,994</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(17,038)	(4,531)	(3,716)	(2)	(25,287)
Depreciación	<u>(768)</u>	<u>(768)</u>	<u>(768)</u>	<u>(15)</u>	<u>(783)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>(17,038)</u>	<u>(5,299)</u>	<u>(3,716)</u>	<u>(17)</u>	<u>(26,070)</u>
Saldos netos 2018	<u>1,510</u>	<u>4,049</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>5,707</u>
Saldos netos 2019	<u>1,510</u>	<u>3,281</u>	<u>-</u>	<u>133</u>	<u>4,924</u>

## 9. ACTIVO POR DERECHOS DE USO

La Compañía arrienda unas oficinas en Quito para el funcionamiento administrativo de la misma. El plazo de arrendamiento es de 7 años a partir del 1 de enero de 2019.

Los movimientos del activo por derechos de uso son como sigue:

	<u>Oficinas</u>
<u>Costo:</u>	
Al 1 de enero de 2019, restablecido	87,623
Adiciones	-
	<hr/>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>87,623</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Al 1 de enero de 2019, restablecido	-
Cambio del periodo	(12,518)
	<hr/>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>(12,518)</u>
<u>Valor en libros:</u>	
Al 1 de enero de 2019, restablecido	<u>87,623</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>75,105</u>

Los valores reconocidos en estado de resultado integral son como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	12,518	-
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	7,318	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>19,836</u>	<u>-</u>

La Compañía tiene compromisos por US\$24 mil al 31 de diciembre de 2019, por concepto de pasivos por arrendamientos a corto plazo.

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a US\$16,800 para 2019.

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Cuentas por pagar comerciales:</u></i>		
Proveedores locales y subtotal (1)	<u>944,853</u>	<u>55,886</u>
<i><u>Anticipos recibidos:</u></i>		
Cientes - Proyecto Edificio Cantalao - Cumbayá (Departamentos) y subtotal	<u>293,293</u>	<u>400,906</u>
<i><u>Cuentas por pagar relacionadas:</u></i>		
Cuentas por pagar socios (Nota 21)	690,810	592,293
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 21)	299,753	387,753
Provisión costo amortizado	<u>(100,700)</u>	<u>(54,585)</u>
Subtotal	<u>889,863</u>	<u>925,461</u>
<i><u>Otras cuentas por pagar:</u></i>		
Pasivo por arrendamiento y subtotal	<u>78,140</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>2,206,149</u></u>	<u><u>1,382,253</u></u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	1,578,665	762,677
No corriente	<u>627,484</u>	<u>619,576</u>
Total	<u><u>2,206,149</u></u>	<u><u>1,382,253</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía compró un terreno en Llano Grande al proveedor OSPINING S.A., por un valor de US\$1.2 millones, en fecha 23 de diciembre de 2019. La Compañía canceló US\$724 mil y mantiene un valor por pagar en el corto plazo de US\$505 mil. Ver Nota 7.

## 11. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a tres préstamos otorgados por el Banco del Pichincha C.A. en octubre y diciembre de 2019, por los valores de US\$91 mil, US\$250 mil y US\$375 mil, con plazos de vencimiento de 6 meses, a una tasa de interés anual del 11,23%.

### 11.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>Enero 1, 2019</u>	<u>Flujos de efectivo</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Banco del Pichincha C.A. y total	<u>250,000</u>	<u>466,070</u>	<u>716,070</u>

## 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### 12.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Anticipo impuesto a la renta	18,303	4,350
Impuesto plusvalía	-	3,117
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>18,303</u>	<u>7,467</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones de IVA	-	113
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	-	1,451
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>-</u>	<u>1,564</u>

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	39,142	(89,435)
Gastos no deducibles	4,053	7,835
Diferencias temporarias, netas	(5,609)	27,831
	<hr/>	<hr/>
Utilidad gravable	37,586	(53,769)
Impuesto a la renta causado (1)	<u>9,397</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (2)	<u>-</u>	<u>16,186</u>
Impuesto a la renta reconocido en Resultados	<u>9,397</u>	<u>16,186</u>

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

### 12.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo al comienzo del año	(7,467)	(4,350)
(+) Provisión de impuesto a la renta	9,397	16,186
(-) Impuesto a la plusvalía	(7,275)	(3,117)
(-) Anticipos de impuesto a la renta	(12,958)	(16,186)
	<hr/>	<hr/>
(=) Saldo a favor del contribuyente	<u>(18,303)</u>	<u>(7,467)</u>
	<hr/>	<hr/>
(=) Impuesto a la renta por pagar	-	-
	<hr/>	<hr/>

### 12.4 Saldos del impuesto diferido

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</u>				
Costo amortizado préstamos	(13,646)	(11,529)		(25,175)
Activos por derecho de uso	-	(18,776)		(18,776)
Provisión de jubilación patronal	764	664	(566)	862
Provisión de bonificación por desahucio	264	307	(245)	326
Pasivos por arrendamientos	-	19,535		19,535
Pérdidas tributarias no Utilizadas	13,442	(3,132)		10,310
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total	<u>824</u>	<u>(12,931)</u>	<u>(811)</u>	<u>(12,918)</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 12.5 Base contable y fiscal

Las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

	Saldo inicial impuesto diferido	Base fiscal	Base contable	Diferencia temporaria	Diferencia permanente	Tasa	Ajustes	Saldo final impuesto diferido
<i>Activos por impuestos diferidos:</i>								
Pasivos por arrendamientos	-	-	(78,140)	78,140		25%	19,535	19,535
Pérdidas tributarias no utilizadas	13,442	41,238	-	41,238		25%	(3,132)	10,310
Provisión de jubilación patronal	765	(10,657)	(14,107)	3,450		25%	98	863
Provisión de bonificación por desahucio	263	(8,087)	(9,393)	1,305		25%	63	326
Total activos por impuestos diferidos	14,470						16,563	31,033
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>								
Activos por derecho de uso	-	-	75,105	(75,105)		25%	(18,776)	(18,776)
Costo amortizado préstamos	(13,646)	(674,160)	(573,460)	(100,700)		25%	(11,529)	(25,175)
Total pasivos por impuestos diferidos	(13,646)						(30,305)	(43,951)
Saldo neto	824						(13,742)	(12,918)

## **12.6 Aspectos Tributarios**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ingresos

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

## Gastos Deducibles

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

## Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

## Utilidad en la enajenación de acciones

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

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

## Anticipo de Impuesto a la Renta

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

## Impuesto al Valor Agregado

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

## Impuesto a la Salida de Divisas

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

## **Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria**

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

Impuesto a la renta

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

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

b) Intereses por préstamos:

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

c) Anticipo:

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

d) Otros Impuesto a la Renta:

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

**ESPACIO EN BLANCO**

### 13 OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Vacaciones	8,710	5,492
Participación trabajadores	6,908	-
IESS por pagar	1,707	4,512
Décimo cuarto sueldo	1,149	1,448
Décimo tercer sueldo	487	1,033
Fondo de reserva	214	246
Total	<u>19,175</u>	<u>12,731</u>

### 14 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Jubilación patronal	14,107	14,633
Bonificación por desahucio	9,393	9,634
Total	<u>23,500</u>	<u>24,267</u>

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

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

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	14,633	19,095
Costo de los servicios del período corriente	2,588	3,433
Costo por intereses, neto	1,130	1,446
Ganancias actuariales	(2,808)	(1,821)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(1,436)	(7,520)
Saldos al final del año	<u>14,107</u>	<u>14,633</u>

**14.2 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 servicios:

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldos al comienzo del año	9,634	11,048
Costo de los servicios del período corriente	1,070	1,379
Costo por intereses, neto	730	824
Pérdidas (ganancias) actuariales	200	2,587
Beneficios pagados	<u>(2,241)</u>	<u>(6,204)</u>
Saldos al final del año	<u><u>9,393</u></u>	<u><u>9,634</u></u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por un actuario independiente. 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 a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

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

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Tasa(s) de descuento	8.21%	7.72%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50%	1.50%

## 15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

## 16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### ***Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables***

Los niveles de jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros del 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la directiva medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

- (a) ***Riesgo de mercado*** - Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio y tasas de interés. La Compañía suscribe una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en las tasas de interés.
- (b) ***Riesgo en las tasas de interés*** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que las entidades en la Compañía toman dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable, y por el uso de contratos de permuta de tasas de interés y contratos a futuro de tasas de interés.

Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables.

- (c) **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas.

La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

Antes de aceptar un nuevo cliente, un equipo dedicado responsable por la determinación de límites de crédito usa un sistema de calificación externos para evaluar la calidad crediticia potencial de un cliente y definir límites de crédito por cliente. El 80% de las cuentas por cobrar comerciales tienen la mejor calificación de riesgo atribuida de acuerdo con el sistema externo de calificación usado por la Compañía.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también se han establecido para asegurar acciones de seguimiento para recuperar cuentas vencidas. En adición, la Compañía revisa el valor recuperable de cada cuenta por cobrar y otros activos financieros sobre una base individual al cierre del período de reporte para asegurar una adecuada determinación de la provisión para cuentas incobrables.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de crédito.

- (d) **Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- (e) **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

## 17. PATRIMONIO

**17.1 Capital asignado** - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para operar en el país.

**17.2 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	136,201	116,154
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	75,869	75,869
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>212,070</u>	<u>192,023</u>

- (1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

## 18. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Venta de inmuebles:</u>		
Departamentos (1)	1,184,559	-
Casas (2)	-	884,000
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,184,559</u>	<u>884,000</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la venta de 6 departamentos residenciales del proyecto Edificio Cantalao (Cumbayá).
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a la venta de 12 casas residenciales del proyecto Cantagua.

## 19. COSTO DE VENTAS

Un resumen de los costos de ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Costo de venta de inmuebles:</u></i>		
<i>Casas - Proyecto Cantagua:</i>		
Contratistas	-	208,045
Transporte	-	131,875
Terreno	-	115,630
Materiales y accesorios	-	85,473
Honorarios	-	45,049
Crédito fiscal no utilizado	-	35,365
Otros gastos de construcción	-	25,093
Impuestos	-	15,430
Publicidad y propaganda	-	2,988
Gastos legales	-	1,121
Mano de obra	-	676
Vigilancia	-	349
Beneficios sociales	-	265
Aportes IESS	-	107
Mano de obra contratistas	-	60
Fondo de reserva	-	38
Útiles y suministros	-	11
Subtotal	<u>-</u>	<u>667,575</u>
 <i>Departamentos - Proyecto Cantalao:</i>		
Contratistas	254,561	-
Materiales y accesorios	174,928	-
Terreno	154,905	-
Transporte	75,160	-
Otros gastos de construcción	55,284	-
Honorarios	47,172	-
Crédito fiscal no utilizado	44,893	-
Publicidad y propaganda	4,923	-
Mano de obra contratistas	4,569	-
Impuestos	3,743	-
Gastos legales	3,522	-
Vigilancia	2,506	-
Subtotal	<u>826,166</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>826,166</u></u>	<u><u>667,575</u></u>

## 20. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los gastos operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Gastos administrativos:</u></i>		
Gastos de personal	152,838	174,477
Honorarios profesionales	55,680	33,476
Seguro	25,397	24,278
Gastos de oficina	18,447	12,597
Depreciación de activo por derechos uso	12,518	-
Impuestos y otras contribuciones	7,108	9,282
Depreciación	782	771
Otros gastos	13,708	18,377
Subtotal	<u>286,478</u>	<u>273,258</u>
<i><u>Gastos financieros:</u></i>		
Intereses de préstamos	36,015	-
Intereses bancarios	35,460	4,067
Costo financiero por jubilación y desahucio	1,860	2,269
Gastos bancarios	691	616
Gastos tarjetas de crédito	5	27
Otros gastos financieros (1)	7,318	27,461
Subtotal	<u>81,349</u>	<u>34,440</u>
<i><u>Otros (ingresos) egresos:</u></i>		
Costo amortizado préstamos largo plazo	(46,115)	-
Regulación NIIF 16	(2,400)	-
Intereses ganados	(69)	(52)
Otros ingresos	(7)	(2,862)
Otros egresos	15	1,076
Subtotal	<u>(48,576)</u>	<u>(1,838)</u>
Total	<u><u>319,251</u></u>	<u><u>305,860</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al gasto financiero por el arrendamiento de las oficinas. (Ver Nota 9)

**ESPACIO EN BLANCO**

## 21. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Soto, Marcelo	287,753	287,753
Inmobiliaria Saneslu S.A.	12,000	-
Inmoburgos S.A.	-	100,000
Subtotal	<u>299,753</u>	<u>387,753</u>
<u>Cuentas por pagar socios:</u>		
Court Silva, Lionel Rafael	330,600	256,968
Greene Muñoz, Carlos Hernán	310,552	285,667
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda.	49,658	49,658
Subtotal	<u>690,810</u>	<u>592,293</u>
Provisión costo amortizado	<u>(100,700)</u>	<u>(54,585)</u>
Total	<u>889,863</u>	<u>925,461</u>
	-	-
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	316,403	305,886
No corriente	<u>573,460</u>	<u>619,575</u>
Total	<u>889,863</u>	<u>925,461</u>

El resumen de las transacciones con partes relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Compra de servicios:</u>		
Inmoburgos S.A.	46,681	162,340
Inmobiliaria Saneslu S.A.	<u>97,731</u>	<u>85,938</u>
Total	<u>144,412</u>	<u>248,278</u>
<u>Arriendo:</u>		
Inmobiliaria Saneslu S.A. y total	<u>14,976</u>	<u>9,600</u>

ESPACIO EN BLANCO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i><u>Préstamos recibidos:</u></i>		
Greene Muñoz, Carlos Hernán	33,600	138,000
Court Silva, Lionel Rafael	78,500	84,971
Court Benitez, Javier Eduardo	50,000	-
Inmobiliaria Saneslu S.A.	12,000	-
Inmoburgos S.A.	-	68,000
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>174,100</u>	<u>290,971</u>
<i><u>Pagos:</u></i>		
Inmoburgos S.A.	146,681	145,608
Inmobiliaria Saneslu S.A.	112,707	113,219
Court Silva, Lionel Rafael	4,868	60,085
Greene Muñoz, Carlos Hernán	8,715	57,000
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>272,971</u>	<u>375,912</u>

## **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

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

## **23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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