

Promotora Inmobiliaria S.A. PROCORUÑA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
Junto con el informe de los auditores independientes

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y 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 importantes, la situación financiera de **Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA** al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

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

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una

Informe de los auditores independientes (continuación)

base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestro informe adicional sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Promotora Inmobiliaria S.A. PROCORUÑA**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Auditores Independientes S.A. GME

Auditores Independientes S.A. GME
RNAE No. 907

Guayaquil, Ecuador
20 de julio de 2020



Ing. Ma. Gabriele Guerra Bermec
Socia Auditores Independientes S.A. GME

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	9	242,573
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	14,482
Otras cuentas por cobrar		6,529	12,225
Impuestos por recuperar	13(d)	15,368	15,368
Total activo corriente		21,906	284,648
Activo no corriente:			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	8	337,586	291,434
Otros activos no corrientes	9	13,588	13,588
Total activo no corriente		351,174	305,022
Total activo		373,080	589,670



Luis Parraga
Representante Legal



Mónica Torres
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA**Estados de situación financiera (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	102,387	105,683
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	126,810	-
Impuestos por pagar	13(d)	21,790	12,782
Beneficios a empleados	12	15,486	17,243
Total pasivo corriente		266,473	135,708
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	-	393,607
Total pasivo no corriente		-	393,607
Total pasivo		266,473	529,315
Patrimonio:			
Capital social	14	64,800	64,800
Reserva legal	15	14,639	5,359
Resultados acumulados		27,168	(12,804)
Total patrimonio		106,607	60,355
Total pasivo y patrimonio		373,080	589,670



Luis Parraga
Representante Legal



Mónica Torres
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA**Estados de resultados integrales**

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
Ingresos:			
Ingresos por venta de bienes	3(h)	348,169	1,570,463
Otros ingresos		2,200	2,400
Total ingresos		<u>350,369</u>	<u>1,572,863</u>
Costos y gastos:			
Costos de venta por construcción	18 y 3(i)	(170,230)	(1,349,102)
Gastos de venta	17	(58,883)	(96,682)
Gastos de administración	18	(70,133)	(64,010)
Gastos financieros	19	(4,864)	(9,233)
Total costos y gastos		<u>(304,110)</u>	<u>(1,519,027)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>46,259</u>	<u>53,836</u>
Impuesto a la renta	13(e)	(10,177)	(13,459)
Utilidad neta		<u>36,082</u>	<u>40,377</u>



Luis Párraga
Representante Legal



Mónica Torres
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Déficit acumulado	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	64,000	4,321	(53,297)	15,824
Más (menos):					
Aumento de capital (Véase Nota 14)	64,000	(64,000)	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	-	4,038	(4,038)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	4,154	4,154
Utilidad neta	-	-	-	40,377	40,377
Saldo al 31 de diciembre de 2018	64,800	-	8,359	(12,804)	60,355
Más (menos):					
Apropiación reserva legal	-	-	6,280	(6,280)	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	10,170	10,170
Utilidad neta	-	-	-	36,082	36,082
Saldo al 31 de diciembre de 2019	64,800	-	14,639	27,168	106,607



Luis Parraga
Representante Legal



Mónica Tomás
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	362,851	1,565,930
Efectivo pagado en actividades de operación	(541,293)	(1,676,979)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(9,501)	(15,610)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(188,143)	(126,659)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, mobiliario y equipos	(54,421)	(39,598)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	453,799
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	(54,421)	414,201
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	-	64,000
Efectivo pagado por arrendamientos financieros	-	(221,219)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	-	(157,219)
Aumento neto en efectivo en bancos	(242,564)	130,323
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	242,573	112,250
Saldo al final del año	9	242,573



Luis Párraga
Representante Legal



Mónica Torres
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019.

Expresados en Dólares de E.U.A.

Conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo neto (utilizado en) actividades de operación

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación

	2019	2018
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta:	54,422	63,337
Participación de trabajadores	8,183	9,501
Depreciaciones y amortizaciones	8,269	4,310
Impuesto a la renta	10,177	13,459
Total	<u>81,031</u>	<u>90,607</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumentos (disminuciones):		
Cuentas por cobrar comerciales	14,482	(4,533)
Otras cuentas por cobrar	15,867	(6,864)
Inventarios	-	8,564
Cuentas por pagar comerciales	(270,093)	(166,572)
Otras cuentas por pagar	11,870	(20,378)
Beneficios a empleados	(17,664)	(8,677)
Otros pasivos	(23,636)	(18,806)
Total	<u>(269,174)</u>	<u>(217,266)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(188,143)</u>	<u>(126,659)</u>



Luis Parraga
Representante Legal



Mónica Torreiro
Contador General

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima constituida en el Ecuador en el año 2006 y su principal actividad es la compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en el Cantón Portoviejo, calle Pedro Gual intersección García Moreno.

Los estados financieros de la Compañía para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados para su emisión 3 de junio de 2020.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2019; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos presentado en el estado de situación financiera se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen en efectivo en bancos y cuentas por cobrar comerciales.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Notas a los estados financieros (continuación)

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos y cuentas por cobrar comerciales, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Despues de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquéllas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso

Notas a los estados financieros (continuación)

que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- (a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- (b) Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designa como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se definen en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, la Compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría obligaciones financieras, cuentas por pagar accionistas y cuentas por pagar comerciales y otras.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

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

En la Nota 18, se incluye información sobre los valores razonables de los instrumentos financieros y mayores detalles sobre cómo se valorizan.

(c) Inventarios

Los inventarios incluyen los materiales, obras en ejecución y demás costos incurridos en el desarrollo de la urbanización, los cuales están valuados al costo promedio o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de reposición de los bienes adquiridos. Los costos de los inventarios comprenden todos los costos derivados de su adquisición, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

(d) Propiedad, mobiliario y equipos-

La propiedad, mobiliario y equipos son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de compra o su costo de construcción, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra o costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación

Notas a los estados financieros (continuación)

entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las instalaciones, mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren. Los costos de reparaciones mayores se capitalizan.

Los bienes clasificados como propiedad, mobiliario y equipos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos y herramientas	10
Equipos de computación	3
Vehículos	<u>5</u>

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, mobiliario y equipos.

Una partida de propiedad, mobiliario y equipos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo fijo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

(e) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad, mobiliario y equipos, no pueda ser recuperado.

(f) Cuentas por pagar y provisiones-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

(g) Beneficios a empleados-

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, permisos remunerados por enfermedad, incentivos y otras retribuciones no monetarias como asistencia médica, vehículos y bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

(h) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por la venta de bienes se registran cuando se efectúa la entrega de la vivienda. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, teniendo en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente.

No se reconocen los ingresos si hay incertidumbre significativa con respecto a la recuperación de los costos incurridos.

(i) Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(j) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(k) Contingencias-

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

(l) Eventos subsecuentes-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS, AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2019. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 1 y NIC 8 – Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero de 2020
NIIF 3 – Aclaración sobre definición de negocio.	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reformar relacionadas a las tasas de interés referenciales que se tratan en estas normas.	1 de enero de 2020
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo, la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

6. EFECTIVO EN BANCOS

La Compañía mantiene su cuenta corriente en Dólares de E.U.A. en una entidad local. Los fondos no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo corresponde a cuentas por cobrar a clientes se formaba de la siguiente manera:

	2018
Cuentas por cobrar clientes	14,482

Notas a los estados financieros (continuación)

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de propiedad, mobiliario y equipos se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto
No depreciables						
Terrenos	97,098	-	97,098	97,098	-	97,098
Construcciones en curso	212,069	-	212,069	157,648	-	157,648
Depreciables						
Muebles y enseres	3,500	(2,800)	700	3,500	(2,450)	1,050
Equipos de oficina	5,191	(5,191)	-	5,191	(5,191)	-
Vehículos	43,098	(15,379)	27,719	43,098	(7,460)	35,638
Equipos de cómputo	2,006	(2,006)	-	2,006	(2,006)	-
	362,962	(25,376)	337,586	308,541	(17,107)	291,434

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de otros activos no corrientes por 13,588 corresponden a valores incurridos para obtener la marca de la Inmobiliaria La Coruña.

10. ACREDITORES COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan como sigue:

	2018	2018
Proveedores varios (1)	73,887	48,219
Anticipos de clientes	28,500	57,464
	102,387	105,683

(1) Las cuentas por pagar no generan intereses.

11. CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponden a aportaciones de los accionistas para las operaciones y capital de trabajo de la Compañía por 126,810 y 393,607 respectivamente, las cuales en base a acuerdo mutuo entre las partes será cancelado según la liquidez de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Durante los años 2019 y 2018, los beneficios a empleados de corto plazo se presentaban como sigue:

	2019	2018
Beneficios sociales	3,123	3,706
Aportes a Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	3,195	1,310
Participación de trabajadores por pagar	8,163	9,501
Sueldo por pagar	1,005	2,726
	<hr/> 15,486	<hr/> 17,243
	<hr/>	<hr/>

13. IMPUESTOS

(a) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Mediante oficio DZ4-GSOORIC17-00000018-M con fecha 16 de mayo de 2017, la Administración Tributaria solicitó a la Compañía que en un plazo de 5 días detalle de los proyectos inmobiliarios, así como detalle de los clientes adquiridos ejecutados de los años 2011 al 2016.

Con fecha 04 de diciembre de 2017 mediante oficio DZ4-JUROGEB17-00000092, se solicitó la comparecencia del Representante Legal y de la Contadora de la Compañía, en dicha comparecencia se manifestó que de la revisión tributaria realizada se debía realizar declaraciones sustitutivas de los períodos 2013 al 2016.

Con fecha 10 de enero de 2020

Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta en el año 2019 es del 22% (25% en el 2018).

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y a partir del año 2019 es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos

Notas a los estados financieros (continuación)

efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Para el ejercicio fiscal 2020, se elimina el cálculo y pago del anticipo de Impuesto a la Renta.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la renta.

Esta exención no aplica cuando:

- El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador; o,
- Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.

También estarán exentos de impuesto a la renta, las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica exclusiva sea la inversión en activos inmuebles, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que distribuyan la totalidad de las utilidades, rendimientos o beneficios netos a sus accionistas, cuotahabientes, inversionistas o beneficiarios.
- Que sus cuotas o valores se encuentren inscritos en el Catastro Público del mercado de valores y en una bolsa de valores del país,
- Que el cuotahabiente o inversionista haya mantenido la inversión en el fondo colectivo o en valores provenientes de fideicomisos de titularización por un plazo mayor a 360 días; y,
- Que al final del ejercicio impositivo tengan como mínimo cincuenta (50) accionistas, cuotahabientes o beneficiarios, ninguno de los cuales sea titular de forma directa o indirecta del 30% o más del patrimonio del fondo o fideicomiso. Para el cálculo de los cuotahabientes se excluirá a las partes relacionadas.

También estarán exentos de impuestos a la renta, los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley, y en la misma relación proporcional.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(e) Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales incentivos y reformas tributarias que se consideran importantes para la Compañía son los siguientes:

- Se aplica la exoneración de Impuesto a la Renta en distribución de dividendos, solamente cuando el dividendo es distribuido a las sociedades nacionales residentes en el Ecuador y cuando los rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles.
- La retención en la fuente de Impuesto a la Renta en la distribución de dividendos se calculará de la siguiente manera:
 - Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o

Notas a los estados financieros (continuación)

a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;

- El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;

- Se aclara que, para la aplicación de ingresos exentos en las inversiones a rentas fijas o variables, los pagos parciales de los rendimientos financieros que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia, también están exentos siempre que la inversión se la haya ejecutado cumpliendo los requisitos dispuestos en la Ley

- Se incluyen los siguientes sectores que podrán acceder a la exoneración de Impuesto a la Renta:

- Servicios de infraestructura hospitalaria.
- Servicios educativos.
- Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento;

- Se establece reformas a la deducibilidad de las provisiones por Jubilación y Desahucio: Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

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

- Se elimina el pago del Anticipo de Impuesto a la Renta.

- Se establece un nuevo régimen (Impuesto Único) para los contribuyentes que desarrollen actividades agropecuarias

- Se establece un nuevo régimen para microempresas. Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial.

- Se crea la Contribución Única y Temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde	Ingresos gravados Hasta	Tarifa
\$ 1,000,000.00	\$ 5,000,000.00	0,10%
\$ 5,000,000.01	\$ 10,000,000.00	0,15%

Notas a los estados financieros (continuación)

\$ 10,000,000.01	En adelante	0,20%
------------------	-------------	-------

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

(d) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por recuperar e impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por recuperar:		
Crédito Tributario IVA	15,368	15,368
	<u>15,368</u>	<u>15,368</u>
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	20,051	8,243
Contribución única (1)	1,666	
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	59	1,008
Retenciones en la fuente	14	3,531
	<u>21,790</u>	<u>12,782</u>

(1) Corresponde a provisión por contribución única y temporal según Capítulo III artículo 56 de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria promulgada por la Autoridad Tributaria el 31 de diciembre de 2019 (Véase literal (e) sobre las Reformas Tributarias), la cual con fecha 16 de julio de 2020 mediante Resolución No. 113012020RCBR131564 emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI) se resolvió dar facilidades de pago a la Compañía para cancelar la contribución en cuotas de 3 meses.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	46,259	53,836
Más- Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	46,259	53,836
Tasa de impuesto	22%	25%
Provisión para impuesto a la renta	<u>10,177</u>	<u>13,459</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar (crédito) fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	10,177	13,459
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(53)	(4,861)
Crédito tributario años anteriores	-	(355)
Anticipo de impuesto a la renta pendiente de pago (1)	<u>9,927</u>	-
Impuesto a la renta (Véase literal (a))	<u>20,051</u>	<u>8,243</u>

(1) Con fecha 10 de enero de 2020, mediante Resolución No. 113012020RCBR009517 emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI) se resolvió conceder facilidades de pago para cancelar el anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo 2019 a 24 meses plazo, cancelando el 20% del total de la deuda como cuota inicial.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición del capital social fue como sigue:

Accionistas	País	Número	Valor	
		de acciones	por acción	Valor nominal
García Monsalve Carmen Patricia	Ecuador	4,536	1	4,536
García Monsalve José Antonio	Ecuador	9,396	1	9,396
García Monsalve Juan Carlos	Ecuador	4,536	1	4,536
García Monsalve Luis Arsenio	Ecuador	4,536	1	4,536
García Monsalve Manuel Gervasio	Ecuador	4,536	1	4,536
García Monsalve Mariela del mar	Ecuador	4,536	1	4,536
Monsalve Ortiz Mariela Talía	Ecuador	<u>32,724</u>	1	<u>32,724</u>
		<u>64,800</u>		<u>64,800</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Con fecha 9 de noviembre de 2018, se procedió a realizar el aumento de capital y reforma del estatuto ante la notaria Ab. María Sabando en la que se indica que en el acta de junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 5 de octubre de 2018 se aprobó el aumento de capital de la Compañía Promotora Inmobiliaria S.A. PROCORUÑA en una cuantía de 64,000 correspondientes a los aportes para futuras capitalizaciones que mantenía la Compañía en sus cuentas patrimoniales.

15. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16. COSTOS DE VENTA POR CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los valores registrados como costos de venta por 170,230 y 1,349,102 respectivamente corresponden a costos generados en la construcción de las viviendas.

17. GASTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de gastos de venta se formaba de la siguiente manera:

	2019	2018
Gastos de personal	27,281	18,466
Publicidad	48	288
Otros servicios	31,554	77,928
	<u>58,883</u>	<u>96,682</u>

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de gastos de administración se formaba de la siguiente manera:

	2019	2018
Gastos de personal	35,180	33,565
Participación Trabajadores	8,163	9,501
Otros servicios	7,620	8,234
Honorarios	10,900	8,400
Depreciaciones	8,270	4,310
	<u>70,133</u>	<u>64,010</u>

19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los valores registrados como gastos financieros corresponden a intereses por préstamos por 4,864 y 9,233 respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

20. VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar comerciales y otras, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

21. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras y las obligaciones financieras por préstamos que devengan intereses. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y el efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

(a) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los valores razonables de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los préstamos que devengan intereses y los depósitos en efectivo.

Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés de mercado se relaciona con los préstamos de largo plazo con entidades relacionadas que tienen una tasa de interés fija.

(b) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial y, que ello resulta en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por los deudores comerciales y sus actividades financieras incluidos los depósitos en bancos).

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para

Notas a los estados financieros (continuación)

financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, excepto porque la población mundial está siendo azotada por un virus que ha puesto en alarma a los sistemas de salud a nivel mundial, para lo cual el gobierno ecuatoriano mediante Decreto del Presidente de la República del Ecuador No. 1017 emitido el 16 de marzo del 2020, se declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos del Coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de Covid-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y genera afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, por lo tanto los gobiernos deberán invertir importantes cantidades de recursos para apalear el impacto de esta enfermedad. En adición, se suspende el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión, así como la suspensión de la jornada presencial de trabajo tanto para trabajadores y empleados del sector público y privado. El Comité de Operaciones de Emergencia Nacional evaluará el estado de la situación, podrá prorrogar los días de suspensión de la jornada presencial de trabajo. Se emitió el 12 de marzo del 2020 el Acuerdo Ministerial No. MDT2020-076 para que los servidores públicos y empleados en general se acojan al teletrabajo en todo el territorio nacional.