



ACTA ENTREGA RECEPCIÓN

En la ciudad de Guayaquil a los 30 días del mes de junio del 2020, en las instalaciones de INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A., en concordancia a lo estipulado en la cláusula quinta "Plazos de entrega del informe", del contrato celebrado con el auditor externo C.F.A. JOSUE DAVID CAMPOVERDE HERRERA, se procede a la entrega de recepción del informe emitido el 29 de junio del 2020, de la auditoría externa a los Estados Financieros del periodo 2019 de la Compañía INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A., el mismo que una vez verificado por la administración de la empresa auditada, se establece que es aceptable, guardando conformidad con lo estipulado en las cláusulas del contrato celebrado para el efecto.

Para constancia de lo actuado se firma el presente documento por duplicado, a los 30 días del mes de junio del 2020.

COMPAÑÍA AUDITADA

AUDITOR EXTERNO


Ana Jaime Luque Ramiro
Gerente General

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.


C.F.A. Josue David Campoverde Herrera
Auditor Externo
SC- RNAE 1348

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

Informe del Auditor Independiente
Sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA MILENIO INMILER S.A.

Contenido

Informe del Auditor Independiente..... 1-3

Estados Financieros Auditados

Estado de Situación Financiera.....4-5

Estado de Resultados Integral..... 6

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas.....7

Estado de Flujos de Efectivo.....8-10

Notas a los Estados Financieros auditados.....11-28

Principales abreviaturas utilizadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)

SRI - Servicio de Rentas Internas

SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

NIA - Normas Internacionales de Auditoría

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIIF para PYMES - Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.



En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores y el informe de fecha 04 de abril de 2019 fue emitido sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, 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.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son de obtener una 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.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), 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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- 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.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.



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

Comunicamos a 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 del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período anual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2019 de INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A., se emite por separado.

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A., sobre las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.


C.P.A. Josué G. Campoverde Herrera
Reg. SCyS. N.º. SC. RNAE: 1248
AUDITOR EXTERNO

Gayaquil, 29 de junio de 2020

INMOBILIARIA MILENIO FMILEN S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	64.718	210.147
Cuentas y documentos por cobrar clientes	6	40.889	27.064
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	154.186	258.962
Pagos e impuestos anticipados	8	56.755	52.751
Otros activos corrientes	9	82.294	83.294
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		812.843	631.218
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo, neto	10	1.885.835	2.033.785
Otros Activos no corrientes	11	31.478	31.478
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.917.313	2.065.264
TOTAL ACTIVOS		2.730.156	2.696.482

(Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados)


 Arq. Jaime Luigi Ramírez Baquerá
 Gerente General


 Ing. Patricia Fonseca Cervato
 Contadora General

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por Pagar proveedores	12	8.725	6.194
Otras cuentas y documentos por pagar	13	302.926	250.052
Otras Obligaciones Corrientes	14	6.519	13.793

TOTAL PASIVOS CORRIENTES		310.170	270.039
--------------------------	--	---------	---------

PASIVO NO CORRIENTE

Obligaciones no Corrientes	15	1.672.249	1.695.247
----------------------------	----	-----------	-----------

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.672.249	1.695.247
---------------------------	--	-----------	-----------

TOTAL PASIVOS		1,992.419	1,965.285
---------------	--	-----------	-----------

PATRIMONIO

Capital social	16	800	800
Reservas	17	182.445	182.445
Resultados acumulados	18	547.951	541.776
Utilidad del ejercicio	18	6.540	6.176
TOTAL PATRIMONIO		737.737	711.197

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,730.156	2,696.482
---------------------------	--	-----------	-----------

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

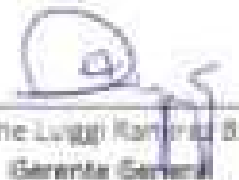

Arq. Jaime Luggi Ramirez Esquerro
Gerente General


Ing. Patricia Fonseca Carvajal
Contadora General

INMOBILIARIA MILÉNIO INMILEN S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTA	2019	2018
INGRESOS:			
Ingresos por actividades ordinarias		255.877	145.449
Otros ingresos		4.149	21.874
TOTAL INGRESOS	19	260.026	167.323
COSTOS:			
Costos de venta	20	92.341	-
Utilidad Bruta		167.685	167.323
GASTOS:			
De administración		111.133	109.165
De depreciación		41.971	50.052
Financieros		207	168
TOTAL GASTOS	21	159.300	159.405
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		6.384	7.918
(-) 15% Participación de Trabajadores	22	-	-
(-) Impuesto a la Renta corriente	22	1.845	1.741
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		6.540	6.176

Los datos a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.


Arq. Jaime Lugo Rentería Baquero
Gerente General


Ing. Patricia Fonseca Cervigón
Contadora General

FINANCIERAS MILMO S.A.
ESTADOS DE CUENTAS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Elaborado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Fundativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados		
					Alquileres por Primeros 9 Meses	Ganancias Acumuladas	Resultados del Ejercicio
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	400	183	181.863	313.902	227.874	0.126
Transacciones del año:							
Transferencia de Resultados a otros cuentas Patrimoniales						6.176	(6.176)
Resultado Neto del Ejercicio							6.143
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	800	400	183	181.863	313.902	234.050	6.543
							247.287

Los datos e los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.


 Arq. Iván Felipe Barrantes
 Gerente General


 Ing. Patricia Herrera
 Contadora General

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.241
Cuentas de cobros por actividades de operación	222.833
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	218.184
Otros cobros por actividades de operación	4.149
Cuentas de pagos por actividades de operación	(220.092)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(140.956)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(78.504)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(6.432)
Intereses pagados	(267)
Impuestos a las ganancias pagados	(1.742)
Otras entradas (salidas) de efectivo	7.649
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(80.015)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	92.341
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(3.326)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(295.883)
Pagos de préstamos	(22.998)
Otras entradas de efectivo	(212.686)

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>(143.418)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	210.147
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>66.718</u>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados:



Ing. Jorge Luis Ramírez Saquero
Gerente General



Ing. Patricia Fonseca Carvajal
Contadora General

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

8.384

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

47.971

Ajustes por gasto de depreciación y amortización

47.971

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

(54.115)

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes

(28.953)

(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar

(44.653)

(Incremento) disminución en anticipos de proveedores

(7.380)

(Incremento) disminución en otros activos

(20.406)

Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales

2.531

Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar

54.000

Incremento (disminución) en beneficios empleados

(8.424)

Incremento (disminución) en anticipos de clientes

(1.126)

Incremento (disminución) en otros pasivos

1.309

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

2.341

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.


Arg. Jaime Lugo Ramírez Baquero
Gerente General


Ing. Patricia Fonseca Carvajal
Contadora General

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1- Información General

- 1.1 Constitución y operaciones.** - INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A., fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, de fecha 01 de febrero del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con fecha 28 de septiembre del mismo año.

La Compañía tiene como objeto social a dedicarse a la actividad propia de la Administración de bienes inmuebles.

- 1.2 Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación en junio de 2020.

2- Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables.

También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigor en el 2018 y otras que entraran en vigor en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIC 18	Inversiones en sociedades y negocios conjuntos	01 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión	01 de enero de 2018
NIF 1	Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera	01 de enero de 2018
NIF 2	Pago basado en acciones	01 de enero de 2018
NIF 4	Contratos de seguro (será reemplazada por la NIF 17)	01 de enero de 2018
NIF 9	Instrumentos financieros	01 de enero de 2018
NIF 13	Medición del Valor Razonable	01 de enero de 2018
NIF 15	Ingresos por contratos con clientes	01 de enero de 2018
NIF 16	Arrendamientos	01 de enero de 2019
NIF 17	Contratos de seguro	01 de enero de 2021
NIF PYMES	Norma Internacional para PYMES (actualización de 2018)	01 de enero de 2019

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo mostrado en los estados financieros de la compañía incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos mayores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

3.5 Instrumentos financieros

3.5.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

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

cuentas y documentos por cobrar, otras por cobrar y existencias

Representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía tiene en esta categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

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 en cuentas cuando:

- Exponen los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Detenore de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo 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 futuro estimado del activo financiero de la compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2019, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.3.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

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

Los pasivos financieros de la compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Medición posterior

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

Préstamos con instituciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas de interés vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de las operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

Cuentas por pagar comerciales y otros

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses.

Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores y año actual que son exigibles por parte del acreedor en el corto y largo plazo, la operación de estas cuentas no contemple plazos definidos de cobro y por definición no tengan cláusulas de interés ni reajustabilidad.

2.6 Pagos anticipados

Representadas principalmente por anticipos a proveedores, impuestos pagados por adelantado que se liquidan generalmente en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventarios, que es equivalente a su costo amortizado.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades, planta y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Tipo de bienes	Años de vida útil
Terrenos	No se deprecia
Edificio	40
Instalaciones	10
Maquinaria y equipos	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de Computación y Software	3
Vehículo	5

2.8 Impuesto a la Renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se proporciona en su totalidad, por el método del pávido, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con:

- i) Las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas fiscales surgidas en períodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de períodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los activos por impuestos a la renta diferido, solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferido activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferido activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria, de conformidad a la Sección 29 de Impuesto a las ganancias.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes por terminación de obra y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios de construcción se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega o culminación de la obra o prestación de servicios.

2.10 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devenguen, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

3. Administración de Riesgos

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

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

3.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. La compañía tiene a un único cliente, por lo que el riesgo de crédito es significativo, debido a la alta concentración de créditos a un solo cliente importante.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Calificación (1)	
	2019	2018
Banco Bolivariano S.A.	AAA / AAA	AAA / AAA
Banco de Internacional S.A.	AAA / AAA	AAA / AAA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre de 2018, datos obtenidos de la página web de la Superintendencia de Bancos.

3.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

4 Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la compañía realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos futuros significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La compañía considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la compañía:

4.1 Vida útil de propiedades, planta y equipo:

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimado de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

4.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desemborsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desemborsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

BANCOS		
Banco	66.718	210.347
TOTAL DE BANCOS	66.718	210.347
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	66.718	210.347

Al 31 de diciembre de 2019, este saldo corresponde a depósitos a la vista que la administración mantiene en cuentas bancarias locales. Según mayores estados de cuentas y conciliaciones bancarias respectivas.

6 - Cuentas y documentos por cobrar clientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas y documentos por cobrar clientes se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Cuentas	40.899	27.064
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	40.899	27.064

Al 31 de diciembre del 2019, está representado por el saldo por cobrar a clientes relacionados por un valor de US\$ 15.713 y no relacionados por US\$ 13.178, que corresponde principalmente por el alquiler de bienes inmuebles.

7 - Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Otras cuentas por cobrar (a)	42.025	1.244
valores por cobrar	21.792	91.000
Otras Cuentas por cobrar a Asociados (B)	418.346	237.546
Otras cuentas por cobrar varios	14.803	10.212
TOTAL DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	475.974	338.802

- a) Al 31 de diciembre de 2019, está representado por el saldo por cobrar de préstamos varios.

- b) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo corresponde al saldo por cobrar a 2 compañías subsidiarias por concepto de préstamos otorgados durante el periodo 2018 y 2019.

Al 31 de diciembre de

Compañías	Tipo de relación	2019	2018
Prosepio S.A.	Subsidiaria	152.410	152.410
Constructora Ramboaj S.A.	Subsidiaria	45.236	45.236
Otros cuentas por cobrar		<u>488.340</u>	<u>237.540</u>

B Pagos e impuestos anticipados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de pagos e impuestos anticipados se compone de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Pagos anticipados	24.294	1.448
Créditos tributarios Retiro (g)	52.793	60.887
TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>66.793</u>	<u>62.793</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2019, está representado por el saldo de retenciones recibidas de clientes del periodo 2019 por un valor de US\$ 30.688 e incluye un crédito tributario de periodos anteriores de US\$ 22.023, luego de la deducción fiscal en la conciliación tributaria de periodos anteriores al auditado.

B Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otros activos corrientes se compone de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Otros activos corrientes	82.294	82.294
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>82.294</u>	<u>82.294</u>

Corresponde a inversiones efectuadas en terrenos y edificios adquiridos en periodos anteriores.

10. Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de propiedades, planta y equipo consistió de lo siguiente:

	Miles de dólares			
	2019	Adiciones	Ventajas/Retiros	2018
Territorios (M)	200.000	-	0.000	210.000
Edificios (M)	1.700.000	-	-	1.750.000
Equipamiento (M)	1.000.000	-	-	900.000
Equipos electrónicos (M)	1.000	-	-	1.000
Arrendamientos (M)	0.000	-	-	0.000
Arrendamientos (M)	-	1.000	-	2.000
Amortización acumulada y reservas	1.000	-	-	1.200
Depreciación acumulada y reservas	1.000	-	-	1.000
Total propiedades, planta y equipo	2.900.000	2.000	0.000	2.860.000
Total propiedades, planta y equipo	2.900.000	2.000	0.000	2.860.000
Total propiedades, planta y equipo	2.900.000	2.000	0.000	2.860.000

Al 31 de diciembre de 2019, está representado por el costo de terrenos, edificios y mobiliario de oficina adquiridos en varias ciudades del Ecuador entre ellas, ciudad de Guayaquil en diferentes sectores de la ciudad, Ejemplo: San Luis, Villa la Cruz, Aeropuerto Plaza, Tierras, Provincia de Santa Elena, Sector Nueva Blanca, Ciudad de Nueva Luján, ciudad de Chito, Centro Financiero Amazonia, así también incluye la depreciación del valor por la venta de un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil. (Nota 19)

(b) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de depreciación acumulada incluye el gasto por depreciación anual del periodo 2019, el cual se encuentra cargado en los resultados de la compañía, quince por US\$ 47.971, respectivamente, calculadas bajo el método de línea recta, conforme a las políticas contables adoptadas por la compañía, valor minuscular que existe una diferencia de US\$ 4.005 entre el valor registrado en la cuenta de gastos de depreciación (cuenta de resultados) de US\$ 47.971 y el importe reconocido en el rango de depreciación acumulada (cuenta de activos) de US\$ 51.936 del periodo 2019.

11 Otros activos no corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otros activos no corrientes, se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Inversiones en subsidiarias	20,478	20,478
Reservaciones en otros años	11,000	11,000
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	31,478	31,478

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo registrado por las inversiones en acciones colocadas en compañías subsidiarias una inversión en asociada, medida al costo.

Un detalle de la proporción de participación accionaria y poder de voto, es como sigue:

Compañía asociada y acciones	Acciones emitidas	% de participación	Capital pagado	Porcentaje de voto	Poder de voto
Transacciones Financieras S.A.	10,000,000	10.0%	10,000,000	10.00%	1.00
Transacciones S.A.	10,000,000	10.0%	10,000,000	10.00%	1.00
Transacciones S.A.	10,000,000	10.0%	10,000,000	10.00%	1.00

12 Cuentas y Documentos por pagar proveedores

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas y documentos por pagar proveedores se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Proveedores locales	8,125	8,125
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	8,125	8,125

13 Otras cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras cuentas y documentos por pagar se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Anticipos de clientes (a)	248,000	248,000
Otras Cuentas por pagar Transacciones (b)	14,000	-
Otras cuentas por pagar varios	400	400
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	262,400	248,400

- a) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de anticipo de clientes está representado por 2 anticipos entregados de clientes por la adquisición de terrenos en Lomas el Bosque.

Al 31 de diciembre de Clientes	Tipos de relación	2019	2018
SACILE MARCO MARIA JULIA	No Antecipado	-	39.800
EDUACORRANBUI - CHARTER S.A.	No Antecipado	117.894	88.670
ELADIO RUIZ ZAMBRANO	No Antecipado	130.412	111.432
Total anticipo de clientes		248.306	249.902

- b) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde el saldo de un anticipo recibido de la compañía subsidiaria Promalier S.A., por un importe total de US\$ 54.000, los cuales según la administración de la compañía serán cancelados durante el periodo 2020.

14 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras obligaciones corrientes se compone de la siguiente manera:

	dc-19	dc-18
Impuestos por pagar (a)	6.309	1.090
Impuesto a la renta por pagar (b)	1.845	1.742
IVA por pagar	867	867
Beneficios sociales por pagar	-	8.424
TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	8.921	12.123

- a) Al 31 de diciembre de 2019, está representado por el saldo por pagar del IVA generado entre la compra y venta de bienes y servicios y retenciones en la fuente efectuada a proveedores por un importe total de US\$ 4.706 en el mes de diciembre de 2019 y el saldo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuada a proveedores por un valor de US\$ 1.805.
- b) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la provisión del gasto de impuesto a la renta corriente del periodo 2019, producto de la utilidad contable menos la participación de trabajadores.

15 Obligaciones no corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Obligaciones no corrientes se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Otras Cuentas por pagar a terceros (a)	1.587.545	1.831.545
Impuestos diferidos (b)	94.754	94.754
TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES	1.672.299	1.926.299

(a) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo corresponde a una cuenta por pagar a terceros Takashi Group Corporation Sudamericana INC. proveniente de periodos anteriores.

(b) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un ajuste NIIF efectuado en diciembre de 2017, que corresponde a un reconocimiento de impuestos diferidos por efecto del recálculo de revalorizaciones de activos fijos con el importe reconocido a ese periodo.

16 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste de 20.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.04, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
(US Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2018	20.000	800
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20.000	800
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20.000	800

17 Reservas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Reservas se compone de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Reserva Legal	430	430
Reservas Facultativas	345	345
Reserva Estatutaria de Capital	181.862	181.862
TOTAL RESERVAS	567.440	567.440

18 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Resultados acumulados (de)	214.020	227.874
Adaptación por primer valor de los NIF	211.862	211.862
Utilidad del ejercicio	4.140	9.176
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	554.400	547.812

- a) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo corresponde a las ganancias acumuladas de periodos anteriores por US\$ 227.874 y ganancia neta del ejercicio 2018 por US\$ 9.176.

19 Ingresos

Entre el 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen del rubro de ingresos se compone de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Ingreso Diferido	211.877	245.440
Otros ingresos	4.140	25.874
TOTAL INGRESOS	246.020	267.329

20 Costos de Venta

Por los años 2019 y 2018, los costos de venta se componen de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Costo de venta	82.342	-
TOTAL COSTO DE VENTAS	82.342	-

En el período 2018, corresponde el costo de venta de un terreno de registrado en los activos fijos de la compañía, ubicado en Lomas el Bosque de la ciudad de Guayaquil por una venta total de US\$ 10.000 según escritura pública de compraventa entre la auditada y el comprador. (Nota 9)

21 Gastos

Por los años 2019 y 2018, los gastos de la compañía se componen de la siguiente manera:

	de-19	de-18
Gastos de Administración	111.429	108.182
Gastos de Depreciación	47.872	30.092
Gastos Financieros	207	136
TOTAL GASTOS	159.508	138.409

22 Impuesto a La Renta corriente y diferido

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta corriente y diferido, al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	de-19	de-18
Resultados antes de Participación trab. e Imp. Renta	6.196	7.908
(-) Participación Trabajadores (a)	-	-
(-) Impuesto a la Renta (b)	1.845	1.741
Utilidad Neta del periodo	4.351	6.176

a) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo no incluye provisión de participación a trabajadores, debido a que la compañía no registra empleados durante el período 2019.

b) En el período 2019, corresponde al registro del gasto de impuesto a la renta corriente del periodo por US\$ 1.845, sin considerar el gasto de impuesto a la renta corriente generados por las diferencias permanentes del periodo (gasto no deducible) por US\$ 3.871.

23 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (29 de junio de 2020), no hemos recibido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

24 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de junio de 2020) se han producido eventos a nivel país y del mundo por el efecto de la pandemia del coronavirus o COVID-19, además del impacto en la salud de los ciudadanos del país y del mundo, está generando una nueva crisis económica, afectando la situación financiera de las empresas (Grandes, medianas, pequeñas).