1. **INFORMACIÓN GENERAL**

La empresa, fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 22 de enero del 2001.

El objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y alquilados.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil con dirección en Cdla. Kennedy Norte edificio World Trade Center Torre B piso 12 oficina 1205 - 1206

2. **ANTECEDENTES**

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

3. **BASES DE PREPARACIÓN**

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.Q04, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

a. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

b. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que

se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

4. **CLASIFICACIÓN DE SALDOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

5. **SEGMENTOS OPERACIONALES**

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por La Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

6. **GESTIÓN DEL RIESGO**

Las actividades de **GROEPS S.A.** están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

6.1. Riesgos Operacionales

a) Riesgos de litigios

A la presente fecha, **GROEPS S.A.** no tiene litigios importantes fuera de los relacionados a cobranza de cierta cartera retrasada.

Como toda empresa, **GROEPS S.A.** puede ser parte de un conflicto, sin embargo, tanto las políticas comerciales, laborales y crediticias se

enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

b) Riesgos asociados a contratos con clientes y/o proveedores

La empresa **GROEPS S.A.** cuenta con una vasta experiencia en arrendamiento de bienes inmuebles. De la misma forma los proveedores son empresas que mantienen largos años de relación con **GROEPS S.A.** por lo tanto, los riesgos con esta categoría también son mínimos.

Estos proveedores tienen un alto grado de control de calidad y supervisión en el campo de los productos (*o servicios*) que ellos venden, por lo que el riesgo de falla de estos es mínimo al momento de comercializarlos y usarlos.

c) Riesgos no asegurados

La empresa cuenta con todos sus activos debidamente asegurados y en muchos de ellos cubren el lucro cesante por ciertas situaciones. Como todo negocio, puede correr riesgo de paralización por diversas circunstancias, situación que no ha ocurrido desde su fundación.

6.2. Riesgo País

La empresa **GROEPS S.A.** tiene presencia en el mercado nacional (*e internacional*). En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del país. Eventuales cambios adversos en tales condiciones podrían causar un efecto negativo en el negocio y resultados operacionales de la empresa.

6.3. Riesgo por fluctuación de interés

La empresa **GROEPS S.A.** no mantiene actualmente pasivos con el sistema financiero ecuatoriano a tasas de interés normales para el mercado ecuatoriano.

6.4. Riesgo de activos

Los activos fijos de edificación, infraestructura, instalación y equipamiento, más los riesgos de responsabilidad civil que ellos originan, se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguros pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de

ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en los negocios y resultados operacionales de **GROEPS S.A.**

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

8. CUENTAS POR COBRAR

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

9. INVENTARIOS

La empresa incluye en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales. Al finalizar el período contable, se mide los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. Si una partida (o grupos de partidas) de inventario está deteriorada se mide el inventario a su precio de venta menos los costos de terminación y venta y se reconoce una pérdida por deterioro de valor en Resultados

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

10.1. Costo

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

10.2. Depreciación acumulada.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Equipos de cómputo	3 años
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Inmuebles y edificios	20 años

10.3. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

11.PROVISIONES

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

12.CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

13. RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos provenientes de la venta de productos comprados a terceros en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales y devoluciones por volumen de venta. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continúa de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.

14. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% *(o 5%) de* la utilidad anual apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% *(el 20%)* del capital social en el caso de las Sociedades Anónimas. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15. INGRESOS FINANCIEROS

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.

16. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos administrativos, gastos de venta, financiero, impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio

17. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

		2019	2018
CAJA GENERAL		1330.33	0.00
BANCO INTERNACIONAL CTA CTE 1500616899		14567.91	2910.42
INVERSIONES TEMPORALES		125082.72	119742.06
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES		140980.93	122652.48

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos bancarios corresponden a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad.

Cuentas por cobrar

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

		2019	2018
CUENTAS POR COBRAR		0.00	9753.60
ANTICIPO A PROVEEDORES		0.00	00.00
INVERSIONES		0.00	0.00
OTRA CUENTAS POR COBRAR		50.05	150.00
PROVISIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES		0.00	(0.00)
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		50.05	9903.60

CRÉDITOS CON EL FISCO (S.R.I.)

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

		2019	2018
Credt Tribut IVA (x Retenc Clts)		361.20	1100.40
Anticip Impto Rta (x Retenc Clts)		3652.11	2871.53
Credt Trib Impto Rta de Años Anteriores		605.25	0.00
TOTAL DE CRÉDITOS CON EL FISCO (SRI)		4618.56	3971.93

Propiedad, Planta y Equipo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

		2019	2018
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		-	-
BIENES INMUEBLES		227749.12	227749.12
EQUIPO DE COMPUTO		0.00	0.00
MUEBLES Y ENSERES		0.00	0.00
MAQUINARIA Y EQUIPO		0.00	0.00
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL		0.00	0.00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		(42860.33)	(31472.87)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		184888.79	196276.25

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo en el año es como sigue:

Año terminado 31de diciembre del 2019

CUENTA	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Gasto Depreciación	Saldo Final
BIENES INMUEBLES	227749.12			(42860.33)	184888.79
EQUIPO DE COMPUTO	0.00			(0.00)	0.00
MUEBLES Y ENSERES,	0.00			(0.00)	0.00
EQUIPO DE OFICINA	0.00			(0.00)	0.00
EDIFICIOS/ VEHICULOS	0.00			(0.00)	0.00
TOTAL	227749.12	0.00	0.00	(42860.33)	184888.79

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

31 DE DICIEMBRE DEL 2019			2019	2018
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			0.00	0.00
OTRAS INVERSIONES			0.00	0.00

CUENTAS POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
PROVEEDORES LOCALES			0.00	99.66
CXP RELACIONADA - FELVENZA			191034.30	200971.14
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			191034.30	201070.8

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye facturas con vencimientos hasta de 30 días. Los valores por pagar a proveedores fueron ajustados a su valor razonable para lo cual se analizó cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES - PASIVO

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
IVA Cob. - Vtas. Locales			516.00	1572.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES - PASIVO			0.00	0.00

OBLIGACIONES CON EL I.E.S.S.

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
Préstamos Quirografarios			216.96	0.00
Aporte Individual (9.45%)			123.00	188.08
Aporte Patronal (12.15%)			158.15	241.81
OBLIGACIONES CON EL I.E.S.S.			498.11	429.89

OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
Nóminas y Sueldos por Pagar			0.00	66.66
Décimo Tercer Sueldo por Pagar			108.31	165.77
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar			829.75	181.99
Participación a Trabajadores (15%)			1752.18	744.17
Personal Multas			408.44	43.77
TOTAL			3098.68	2202.36

OTRAS OBLIGACIONES Y CONTRIBUCIONES

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
CXP JAIME OPAZO			5000.00	5000.00
CXP CARMEN GLORIA			243.10	243.10
TOTAL			5243.10	5243.10

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% para cada año. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

La conciliación del impuesto a la renta calculado de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes fue como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		2019
UTILIDAD DEL EJERCICIO	=	11681.20
(-) PARTICIPACION DE TRABAJADORES	-	1752.18
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	+	372.23
UTILIDAD GRAVABLE	=	10301.25
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	=	2266.28

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINACNIERAS

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
BANCO 1			0.00	0.00
BANCO 2			0.00	0.00
BANCO 3			0.00	0.00
BANCO 4			0.00	0.00
TOTAL			0.00	0.00

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está constituido por 800 acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de $1.00 USD cada una.

La composición del paquete accionario fue como sigue:

31 DE DICIEMBRE	2019	2018
NOSIS S.A.	799.00	799.00
CARMEN OPAZO L.	1.00	1.00
Saldo final	**800.00**	**800.00**

RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc. Los ajustes NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y utilizado para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre los resultados acumulados son de $ 3657.87

RESULTADOS NETO DEL EJERCICIO

Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio 2019. Pueden capitalizarse, repartirse como dividendos, apropiarse como reserva facultativa o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas. Al 31 de diciembre del 2019 ascienden a $ 7662.74

INGRESOS Y GASTOS

La cuenta de ingresos y gastos correspondientes a los años 2019 y 2018 se presenta a continuación:

31 DE DICIEMBRE	2019	2018
INGRESOS	58772.64	57883.74
GASTOS ADMINISTRATIVOS	43,168.97	43140.84
GASTOS DE VENTAS	3,775.38	9597.62
GASTOS FINANCIEROS	147.09	184.14
UTILIDAD BRUTA	**11,681.20**	**4961.14**

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe 01 DE MARZO DEL 2020, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

JAIME RENATO OPAZO LARRAIN
REPRESENTANTE LEGAL
C.I. 1710073634

CAROLINA AMALIA IDROVO PIEDRAHITA
CONTADOR
C.I. 0916722168