NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A.

Al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTE			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTE		-	-
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	5	78.424	50.867
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTE		**78.424**	**50.867**
TOTAL ACTIVO		**78.424**	**50.867**
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar proveedores	6	60.449	49.573
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**60.449**	**49.573**
PASIVOS NO CORRIENTE			
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-	-
TOTAL PASIVOS		**60.449**	**49.573**
PATRIMONIO			
Capital Social	7	1.000	1.000
Otras Reservas	8	294	294
Superávit por revaluaciones de Activos fijo	9	16.681	-
TOTAL PATRIMONIO		**17.975**	**1.294**
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		**78.424**	**50.867**

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

Sra. Feijoo Armendariz Maria Pia
GERENTE GENERAL

Sra. Severino Parfales Martha
CONTADORA

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS)

	Notas	2019	2018
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos por actividades ordinarias		-	-
Ingresos por prestación de servicios		-	-
Otros ingresos			
TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		-	-
TOTAL INGRESOS		-	-
COSTOS			
(-) Costos de ventas		-	-
GASTOS			
Gastos de Administración		-	-
Gastos de Financieros		-	-
Otros Gastos		-	-
TOTAL GASTOS		-	-
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACIÓN TRAVAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-	-
(-) 15% Participación de Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la renta Anual		-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		-	-

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

Sra. Feijoo Armendariz María Pia
GERENTE GENERAL

Sra. Severino Parrales Martha
CONTADORA

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO A LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS)

							RESULTADOS ACUMULADOS			
	Capital Social	*Aporte a futuro aumento de capital*	*Reserva Legal*	*Reserva Facultativa*	*Otras Reservas*	*Otros Resultados por Revaluación de activo*	*Ganancia Acumuladas*	*Adopción por primera vez NIIF*	*Resultado del Ejercicio*	*Total Patrimonio*
Saldo al 1 de enero del 2018	1.000	-	-	-	294	-	-	-	-	1.294
										-
Transferencia de Resultados a otras Cuentas Patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ajustes Patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit por revaluaciones de Activos fijo	-	-	-	-	-	16.681	-	-	-	16.681
Saldo al 31 de diciembre del 2019	**1.000**	**-**	**-**	**-**	**294**	**16.681**		**-**	**-**	**17.975**

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

Sra. Peijoo Armendariz María Pia
GERENTE GENERAL

Sra. Severino Parrales Martha
CONTADORA

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A.
ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**9501**	-
Clases de cobros por actividades de operación	**950101**	-
Clases de pagos por actividades de operación	**950102**	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**9502**	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**9503**	-
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL	**9504**	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**9505**	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**9506**	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**9507**	-
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**96**	-
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**97**	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**98**	-

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

Sra. Feijoo Armendariz Maria Pia
GERENTE GENERAL

Sra. Severino Parrales Martha
CONTADORA

1. *INFORMACIÓN GENERAL*

INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A., se constituyó mediante escritura pública el 11 de septiembre de 2003, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de octubre del mismo año.

Su principal actividad es la compra, venta, administración, construcción, planeación, diseño, permuta, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. *POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS*

2.1. ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.2. ***Bases de preparación y presentación*** - Los estados financieros de INMOBILIARIA ARFENA "ARFENASA" S.A. han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. ***Moneda funcional y de presentación.*** - las partidas en los estados 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 estadunidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

2.4. ***Efectivo y Equivalentes de Efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos.

2.5. ***Propiedad, Planta y Equipo***

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos susceptibles a capitalizar.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: MODELO del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta y se cargan a los resultados del año.

Propiedad Planta y Equipo	Vida útil (en años)
Edificio	20
Equipo de computo	3

2.6. Pagos Anticipados – Representa principalmente por anticipos a proveedores, seguros pagados por anticipado e impuestos, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizado en el giro del negocio, que se liquidan en el corto plazo al momento de la entrega del bien o servicio. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventario, que es equivalente a su costo amortizado.

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

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

2.7.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

2.7.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera

del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.8. Beneficios a empleados

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

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

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

2.8.3. Vacaciones: *Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base correspondiente*

2.8.4. Décima Tercera y Cuarta remuneración: *Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.*

2.9. Reserva Legal – De acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente, la compañía debe adquirir por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. *No está disponible para la distribución de dividendos.*

2.10. Reconocimiento de ingresos - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

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

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

2.13.*Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía* - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13.1. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13.2. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.13.3. Instrumentos de patrimonio - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3. Administration de Riesgos. - La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administration 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 mercado* - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- ***Riesgo de tasa de cambio.*** - *Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.*

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

- ***Otros riesgos de precio.*** *- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.*

3.2 ***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.
La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

3.3 ***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.

3.4 ***Administrador del riesgo de capital.*** - Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Adicionalmente, consistente con la Industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

	2019	2018
Prestamos con entidades financieras	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	60.449	49.573
Cuentas por pagar a relacionadas	-	-
(-) Efectivo y Equivalentes	-	-
Deuda neta	60.449	49.573
Total Patrimonio	17.975	1.294
Capital Total	78.424	50.867
Ratio de apalancamiento	**77%**	**97%**

4. ***Estimaciones y juicios contables críticos.*** - A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

   4.1 ***Vida útil de Propiedades, Planta y equipos.*** - La estimación de la vida útil y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota.

   4.2 ***Provisiones.*** - Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos 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 desembolsos 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.

ACTIVOS

5. ***Propiedad, Planta y Equipo.*** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

		MOVIMIENTOS			
	dic-18	**Adiciones**	**Ventas-Bajas**	**Ajustes/Rajes**	**dic-19**
Terrenos	*19.398*	-	-3.656	-	15.742
Edificios	*46.001*	-	-	-	46.001
Revaluacion de PPE	-	*16.681*	-	-	16.681
TOTAL COSTOS PPE	**65.400**	***16.681***	***-3.656***	**-**	**78.424**
(-) Depreciacion Acumulada	-14.532	-		14.532	0
TOTAL PPE	***50.868***	***16.681***	***-3.656***	***14.532***	***78.424***

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía tiene entre sus activos fijos $15.742 correspondiente al costo histórico del lote del terreno y $46.001 correspondiente al edificio al mismo que se le realizo la respectiva revaluación. Adicional se realizó ajuste en la depreciación para dar de baja a los años anteriores, que no se debieron haber realizado.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de depreciación acumulada no incluye el gasto de depreciación por el año indicado debido a que la compañía aún no ha iniciado sus operaciones.

PASIVOS

6. ***Otras Cuentas y Documentos por Pagar.*** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2019	2018
Otras cuentas y documentos por pagar	60.449	49.573
TAL DE CUENTAS Y DOCTS. POR PAGAR	**60.449**	**49.573**

PATRIMONIO

7. ***Capital Social.*** - El capital social de la Compañia consiste de 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con valor nominal de US$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

	N° Acciones	*Capital en Valores US$*
Saldo al 1 de enero del 2018	1000	1000,00
Aumento de Capital	-	-
Saldos aportes a futuro aumento de capital		-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1000**	**1000,00**

Saldo al 1 de enero del 2018	1000	1000,00
Aumento de Capital	-	-
Saldos aportes a futuro aumento de capital	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**1000**	**1000,00**

TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	**1000**	**1000,00**

Accionista	*Nacionalidad*	*Acción %*	*Total Acciones*	*Valor por Acción*	*Capital Social (USD)*
FEIJOO ARMENDARIZ MARIA PIA	ECUATORIANA	0,5	500	1,00	500,00
FEIJOO ARMENDARIZ SONIA	ECUATORIANA	0,5	500	1,00	500,00
TOTAL			**1000**		**1000,00**

8. ***Reserva Legal.*** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2019	2018
Reserva Legal	-	-
Otras Reservas	294	294
TOTAL RESERVAS	**294**	**294**

9. ***Resultados acumulados.*** – Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de resultados acumulados se detalla:

	Diciembre 31,	
	2019	*2018*
Super ovit por revaluaciones de Activos fijo	16.681	
TOTAL RESERVAS	**16.681**	

10. ***Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.*** - Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (20 de marzo de 2020) no se ha producido ningún evento subsecuente, que en opinión de la Administración haya tenido un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11. ***Aprobación de los estados financieros.*** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 5 de marzo del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.