



## ACTA ENTREGA RECEPCIÓN

En la ciudad de Guayaquil a los 12 días del mes de mayo del 2020, en las instalaciones de ERIKANA CIA. LTDA., en concordancia a lo estipulado en la cláusula quinta "Plazos de entrega del informe", del contrato celebrado con el auditor externo C.P.A JOSUE DAVID CAMPOVERDE HERRERA, se procede a la entrega de recepción del informe emitido el 07 de mayo del 2020, de la auditoria externa a los Estados Financieros del periodo 2019 de la Compañía ERIKANA CIA. LTDA.; 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 12 días del mes de mayo del 2020.

COMPAÑÍA AUDITADA

AUDITOR EXTERNO

Sra. Annelise Sonne Trujillo

Gerente General

ERIKANA CIA. LTDA

C.P.A. Josué D. Campoverde Herrera

Auditor Externo

SC- RNAE 1248

LTDA

ERIKANA CIA. LTDA.

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

Informe sobre Estados Financieros Auditados

Principales abreviaturas utilizadas

US\$                      - Dólares de los Estados Unidos

SRI                      - Sistema Registral de Inmuebles

Ver Anexo 1

Ver Anexo 2

Ver Anexo 3

Ver Anexo 4

ERIKANA CIA. LTDA.

Contenido

|                                                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Informe del Auditor Independiente.....                          | 1-5   |
| <b>Estados Financieros Auditados</b>                            |       |
| Estado de Situación Financiera.....                             | 6-7   |
| Estado de Resultados Integral.....                              | 8     |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas..... | 9     |
| Estado de Flujos de Efectivo.....                               | 10-11 |
| Notas a los Estados Financieros auditados.....                  | 12-29 |

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. |



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios y Directorio de

ERIKANA CIA. LTDA.

### **Opinión con salvedades**

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

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones que se describen en los párrafos de **fundamentos de la opinión con salvedades**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **ERIKANA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, NIIF para Pymes.

### **Fundamentos de la opinión con salvedades**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

- Los bienes inmuebles de la compañía auditada se encuentran registrados al costo histórico por un valor de US\$ 481.961, cuyo valor es inferior al valor comercial consignado en las cartas de pago del impuesto predial por US\$ 1.033.817, resultando una subestimación en los activos de la compañía por US\$ 551.856. (Ref. Nota 6, Propiedades, planta y equipo)



C.P.A. JOSÉ CAMPOVERDE H. AUDITOR EXTERNO

- Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la compañía mantiene un saldo por pagar accionistas de periodos anteriores, entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha del presente informe el estado de resultados integral proporcionado, no registra cargos por intereses pactados entre el accionista y la compañía auditada que hayan sido medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, como medición posterior de este pasivo financiero, conforme lo expresado en el párrafo 14 de la Sección 11, Instrumentos financieros básicos de la NIIF para PYMES. Por lo expuesto, no podemos determinar el efecto que podría tener en los estados financieros el registro de intereses implícitos por esta deuda. (Ref. Nota 9, Obligaciones no corrientes)

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

informe. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

#### 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, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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



La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **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. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de 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. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros 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 identificamos 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 actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



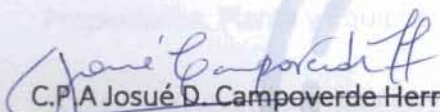
ERIKANA CIA. LTDA.  
ESTADOS CL. N° JACOB FINANCIERA  
A 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2019 de ERIKANA CIA. LTDA., se emite por separado.

ACTIVOS

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de ERIKANA CIA. LTDA., sobre las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| TOTAL ACTIVOS EFICIENTES | 21.931  | 22.943  |
| ACTIVOS NO CORRIENTES    | 145.855 | 145.855 |
| ACTIVOS CORRIENTES       | 500.855 | 500.855 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES    | 145.855 | 145.855 |
| ACTIVOS CORRIENTES       | 500.855 | 500.855 |
| TOTAL ACTIVOS            | 534.777 | 534.777 |

  
C.P.A. Josué D. Campoverde Herrera  
Reg. SCVS. No. SC. RNAE- 1248  
AUDITOR EXTERNO

Guayaquil, 07 de mayo de 2020

  
Ernestina María Jiménez  
Contador General

ERIKANA CIA. LTDA.  
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

|                                     | NOTAS | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------|-------|---------|---------|
| ACTIVOS                             |       |         |         |
| ACTIVOS CORRIENTES                  |       |         |         |
| Pagos e Impuestos anticipados       | 5     | 21.931  | 22.943  |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES            |       | 21.931  | 22.943  |
| ACTIVOS NO CORRIENTES               |       |         |         |
| Propiedades, Planta y Equipos, neto | 6     | 500.855 | 511.834 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES         |       | 500.855 | 511.834 |
| TOTAL ACTIVOS                       |       | 522.786 | 534.777 |

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

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

Esta firma es la del estado financiero  
 integral de esta empresa



Sra. Annelise Sonne Trujillo  
 Gerente General



Ing. Ernesto Moran Jimenez  
 Contador General

## PASIVOS

### PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por Pagar  
proveedores  
Otras obligaciones corrientes

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| 7 | 8.108 | 6.108 |
| 8 | 49    | 66    |

### TOTAL PASIVOS CORRIENTES

|       |       |
|-------|-------|
| 8.157 | 6.174 |
|-------|-------|

### PASIVO NO CORRIENTE

Obligaciones no corrientes

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 9 | 468.947 | 483.093 |
|---|---------|---------|

### TOTAL PASIVO NO CORRIENTE

|         |         |
|---------|---------|
| 468.947 | 483.093 |
|---------|---------|

### TOTAL PASIVOS

|         |         |
|---------|---------|
| 477.104 | 489.267 |
|---------|---------|

### PATRIMONIO

Capital social  
Reservas  
Utilidad del ejercicio  
Otros resultados integrales acumulados

|    |        |        |
|----|--------|--------|
| 10 | 2.000  | 2.000  |
| 11 | 9.326  | 9.092  |
| 12 | 173    | 234    |
| 13 | 34.184 | 34.184 |

### TOTAL PATRIMONIO

|        |        |
|--------|--------|
| 45.682 | 45.510 |
|--------|--------|

### TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

|         |         |
|---------|---------|
| 522.786 | 534.777 |
|---------|---------|

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



Sra. Annelise Sonhe Trujillo  
Gerente General



Ing. Ernesto Moran Jimenez  
Contador General

ERIKANA CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                                                 | NOTA      | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>INGRESOS</b>                                                                 |           |               |               |
| Ingresos por actividades ordinarias                                             |           | 11.200        | 17.800        |
| Otros ingresos                                                                  |           | -             | 13.233        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                                           | <b>14</b> | <b>11.200</b> | <b>31.033</b> |
| <b>COSTOS</b>                                                                   |           |               |               |
| Costos y gastos de operación                                                    |           | -             | -             |
| <b>Utilidad Bruta</b>                                                           |           | <b>11.200</b> | <b>31.033</b> |
| <b>GASTOS</b>                                                                   |           |               |               |
| De administración                                                               |           | -             | 19.754        |
| De depreciación                                                                 |           | 10.979        | 10.979        |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                                             | <b>15</b> | <b>10.979</b> | <b>30.733</b> |
| <b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES<br/>E IMPUESTO A LA RENTA</b> |           | <b>221</b>    | <b>299</b>    |
| (-) Impuesto a la renta corriente                                               | <b>16</b> | 49            | 66            |
| <b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>                                             |           | <b>173</b>    | <b>234</b>    |

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



Sra. Annelise Sonne Trujillo  
Gerente General



Ing. Ernesto Moran Jiménez  
Contador General

ERIKANA CIA. LTDA.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                    | Capital Social | Reserva Legal | Otras reservas | Otros Resultados Integrales | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| Saldos al 31 Diciembre del 2018    | 2.000          | 909           | 8.183          | 34.184                      | 234                     | 45.510           |
| Transacciones del año:             |                |               |                |                             |                         |                  |
| Apropiacion de reservas            |                | 23            | 210            |                             | (234)                   | (0)              |
| Resultado Neto del Ejercicio       | -              | -             |                |                             | 173                     | 173              |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2019 | 2.000          | 933           | 8.393          | 34.184                      | 173                     | 45.682           |

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

  
Sra. Annelise Sonne Trujillo  
Gerente General

  
Ing. Ernesto Moran Jimenez  
Contador General

ERIKANA CIA. LTDA.

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                    | 12.146   |
| Clases de cobros por actividades de operación                                                 | 12.212   |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                          | 11.200   |
| Otros cobros por actividades de operación                                                     | 1.012    |
| Clases de pagos por actividades de operación                                                  | (66)     |
| Impuestos a las ganancias pagados                                                             | (66)     |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                    | -        |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN                 | (12.146) |
| Financiación por préstamos a largo plazo                                                      | 2.000    |
| Pagos de préstamos                                                                            | (14.146) |
| EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE 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                          | (0)      |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO                                 | -        |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO                                     | -        |

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

  
Sra. Annelise Sonne-Trujillo  
Gerente General

  
Ing. Ernesto Morán Jiménez  
Contador General

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

|                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA             | 221           |
| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:                                       | 10.930        |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización                                 | 10.979        |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta                                        | (49)          |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:                                                    | 994           |
| (Incremento) disminución en anticipo a proveedores                               | 1.012         |
| (Incremento) disminución en otros activos                                        | 10.979        |
| Incremento (disminución) en otros pasivos                                        | (10.996)      |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | <u>12.146</u> |

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



Sra. Annelise Sonne Trujillo  
Gerente General



Ing. Ernesto Moran Jimenez  
Contador General

## ERIKANA CIA. LTDA.

### **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.** - ERIKANA CIA. LTDA., fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, de fecha 15 de enero de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 26 de enero del mismo año.

La Compañía tiene como objeto social a la administración de bienes inmuebles a cambio de una remuneración. Para el desarrollo de su objeto podrá suscribir todos los contratos y actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines. La compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Samborondón, malecón entre ríos, Mz. A1, Edificio Casa del Río, piso 12.

- 1.2 Transacciones especiales y/o representativas.** - La compañía auditada mediante escritura pública otorgada el 06 de julio de 2016, sufrió una transformación por cambio de razón social, objeto social y modificación integral de los estatutos sociales de la compañía.

- 1.3 Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Socios para su aprobación en mayo 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 pequeñas y medianas entidades, NIIF 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 emitidas 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 críticas. 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 28     | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                    | 01 de enero de 2018 |
| NIC 40     | Propiedades de inversión                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 1     | Adopción por primera vez de las normas Internacionales de información financiera | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 2     | Pago basados en acciones                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 4     | Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17)                            | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 9     | Instrumentos Financieros                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 13    | Medición del Valor Razonable                                                     | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 15    | Ingresos por contratos con clientes                                              | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 16    | Arrendamientos                                                                   | 01 de enero de 2019 |
| NIIF 17    | Contratos de seguro                                                              | 01 de enero de 2021 |
| NIIF PYMES | Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)                          | 01 de enero de 2015 |

## 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 incluye todos los saldos en efectivo, adicionalmente no posee cuentas bancarias locales, por lo que el saldo de esta cuenta no está sujeta a un riesgo significativo de su cambio de valor.

## 2.5 Instrumentos financieros

### 2.5.1 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.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de 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, 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:

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía tiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de 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:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

### **Deterioro 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 futuros 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.

### **2.5.2 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.

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 adquisición del financiamiento.

#### **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 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 sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

### Cuentas por pagar comerciales y otras

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 generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

### Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado 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 original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

### **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 la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **2.6 Pagos e impuestos anticipados**

Representadas principalmente por anticipos a proveedores, impuestos y otros anticipos que se liquidan 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.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de las compras 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 es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entrega para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias 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.

Las propiedades, planta y equipos 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          |                   |
| Edificios         | 20                |
| Muebles y enseres | 10                |
| Vehículos         | 5                 |

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo.

Un componente de propiedades, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

## 2.8 Provisiones y pasivos contingentes

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 requieren recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de esta. 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.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

## 2.9 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.

- i) 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.
- ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias 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 obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos 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 diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos 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 diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **2.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios 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 servicios prestados por arrendamiento de bienes inmuebles tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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

## **2.11 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 periodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

## **2.12 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 presenta netos en las cuentas de resultados.

### 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 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:

**3.1.1 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.

**3.1.2 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.

**3.1.3 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. 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 mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la cuenta caja y no posee una cuenta bancaria local ni del exterior.

### 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 Administración 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 del ratio de apalancamiento. Este 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.

|                                       | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Cuentas por pagar comerciales y otras | 8.157       | 6.174       |
| Prestamos de accionistas              | 468.947     | 483.093     |
| Deuda neta                            | 477.104     | 489.267     |
| Total Patrimonio                      | 45.682      | 45.510      |
| Capital total                         | 522.786     | 534.777     |
| Ratio de apalancamiento               | 91%         | 91%         |

#### **4 Estimaciones y criterios contables significativos**

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas 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 gerencia 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 estos; 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 gerencia:

##### **4.1 Vida útil de propiedad, planta y equipos**

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada 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 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.

## 5 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:

|                                               | <i><b>dic-19</b></i> | <i><b>dic-18</b></i> |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Crédito tributario Renta</i>               | <i>20.641</i>        | <i>20.674</i>        |
| <i>crédito tributario IVA</i>                 | <i>1.290</i>         | <i>1.290</i>         |
| <i>Otros anticipos pagados por adelantado</i> | <i>-</i>             | <i>979</i>           |
| <b>TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>    | <b>21.931</b>        | <b>22.943</b>        |

- a) Corresponde al saldo acumulado del pago de anticipos de impuesto a la renta, provenientes de periodos anteriores. Cabe manifestar que este saldo incluye US\$ 13.287 como crédito tributario generado por anticipos, sin embargo, este saldo acumulado ha perdido el derecho a ser devuelto, conforme lo estipula el Art. 47 de la Ley de Régimen Tributario Interno, indica que *"En el caso de que las retenciones en la fuente de impuesto a la renta sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, conforme la declaración del contribuyente, éste podrá solicitar el pago en exceso, presentar su reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida por el contribuyente respecto al uso del saldo del crédito tributario a su favor, deberá ser informada oportunamente a la administración tributaria, en la forma que ésta establezca."*

Adicionalmente mencionamos que este saldo se encuentra registrado como un activo por impuesto corriente, cabe mencionar que, este saldo es proveniente de periodos anteriores, y no fue reconocido como un activo por impuesto diferido en los activos no corriente de la compañía.

## 6 Propiedades, planta y equipo

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

|                                                  |                | <i>Movimientos</i> |                     |                       |                |
|--------------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
|                                                  | <i>dic-18</i>  | <i>Adiciones</i>   | <i>Ventas-Bajas</i> | <i>Ajustes /Rajes</i> | <i>dic-19</i>  |
| <i>Terrenos (a)</i>                              | 198.122        |                    |                     |                       | 198.122        |
| <i>Edificios (a)</i>                             | 309.057        |                    |                     |                       | 309.057        |
| <i>Revalorizacion de edificios</i>               | 34.184         |                    |                     |                       | 34.184         |
| <i>Vehículos</i>                                 | 33.907         | -                  | -                   |                       | 33.907         |
| <b><i>TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO</i></b>       | <b>575.271</b> | -                  | -                   | -                     | <b>575.271</b> |
| <i>(-) Depreciacion Acumulada</i>                | (63.437)       | (10.979)           | -                   | -                     | (74.416)       |
| <b><i>TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO, NETO</i></b> | <b>511.834</b> | <b>(10.979)</b>    | -                   | -                     | <b>500.855</b> |

- a) Corresponde al costo histórico de la adquisición de 2 propiedades inmobiliarias adquiridos en periodos anteriores ubicados en el Cantón Samborondón, utilizados para alquiler de vivienda.

Cabe mencionar que de conformidad a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades y resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011, las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevaluó, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011 en adelante, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. Por lo expuesto, debemos indicar que el valor de los bienes inmobiliarios difiere en US\$ 551.856, entre los saldos presentados según registros contables de terrenos US\$ 198.122 y edificios US\$ 283.839 (valor en libros) cuyo monto global es de US\$ 481.961 y la carta de pago del impuesto predial consignado por un monto de US\$ 1.033.817.

## 7 Cuentas y Documentos por pagar

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

|                                         | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Cuenta por pagar relacionado</i>     | <i>8.108</i>  | <i>6.108</i>  |
| <b>TOTAL CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR</b> | <b>8.108</b>  | <b>6.108</b>  |

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo por pagar a la compañía INMOGEORGE CIA. LTDA., compañía relacionada de la auditada.

## 8 Otras Obligaciones corrientes

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

|                                               | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Impuesto a la Renta por Pagar</i>          | <i>49</i>     | <i>66</i>     |
| <b>TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b> | <b>49</b>     | <b>66</b>     |

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al registro de la provisión del impuesto a la renta corriente del periodo.

## 9 Obligaciones no corrientes

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

|                                            | <i>dic-19</i>  | <i>dic-18</i>  |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Préstamos accionistas locales</i>       | <i>468.947</i> | <i>483.093</i> |
| <b>TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES</b> | <b>468.947</b> | <b>483.093</b> |

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo por financiación de préstamos obtenidos del accionista mayoritario provenientes de periodos anteriores y pagos netos efectuados durante el periodo 2019 por US\$ 14.146. Cabe indicar que entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha del presente informe el estado de resultados integral proporcionado, no registra cargos por intereses pactados entre el accionista y la compañía auditada que hayan sido medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, como medición posterior de este pasivo financiero, conforme lo expresado en el párrafo 14 de la Sección 11, Instrumentos financieros básicos de la NIIF para PYMES. Por lo expuesto, no podemos determinar el efecto que podría tener en los estados financieros el registro de intereses implícitos por esta deuda.

## 10 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste en 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00, 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               | 2.000              | 2.000                   |
| Aumento de Capital                         | 0                  | 0                       |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0                  | 0                       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018           | 2.000              | 2.000                   |
| Aumento de Capital                         | 0                  | 0                       |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0                  | 0                       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019           | 2.000              | 2.000                   |

## 11 Reservas

Por los años 2019 y 2018, el saldo de reservas de la compañía se compone de la siguiente manera:

|                         | dic-19       | dic-18       |
|-------------------------|--------------|--------------|
| <i>Reservas Legales</i> | 933          | 909          |
| <i>Otras reservas</i>   | 8.393        | 8.183        |
| <b>TOTAL RESERVAS</b>   | <b>9.326</b> | <b>9.092</b> |

- Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo acumulado constituido de reserva legal, el cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. Cabe manifestar que la apropiación de esta reserva corresponde al 10% de las utilidades líquidas del periodo 2019. Por lo expuesto el incremento de US\$ 23, excede el límite permitido por la ley de compañías, conforme lo expresa el art. 109 de la Ley de Compañías, el cual establece que las empresas deben efectuar "Oen cada anualidad la compañía segregara, de las utilidades líquidas y realizadas, un 5% para este objeto".
- Al 31 de diciembre de 2019, incluye US\$ 210 que corresponde al saldo de las utilidades líquidas del periodo 2018, de conformidad a lo aprobado en Junta General de Accionistas el 15 de marzo de 2019.

## 12 Resultados acumulados

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

|                                    | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Utilidad del ejercicio</i>      | <i>173</i>    | <i>234</i>    |
| <b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b> | <b>173</b>    | <b>234</b>    |

## 13 Otros resultados Integrales acumulados

Por los años 2019 y 2018, otros resultados integrales acumulados de la compañía se componen de la siguiente manera:

|                                  | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Superávit por Revaluación</i> | <i>34.184</i> | <i>34.184</i> |
| <b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>      | <b>34.184</b> | <b>34.184</b> |

## 14 Ingresos

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

|                                         | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Arriendo</i>                         | <i>11.200</i> | <i>17.800</i> |
| <i>Utilidad en venta de activo fijo</i> | <i>-</i>      | <i>13.233</i> |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                   | <b>11.200</b> | <b>31.033</b> |

## 15 Gastos

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

|                                 | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Gastos de Administración</i> | <i>-</i>      | <i>19.754</i> |
| <i>Gastos de depreciación</i>   | <i>10.979</i> | <i>10.979</i> |
| <b>TOTAL GASTOS</b>             | <b>10.979</b> | <b>30.733</b> |

## 16 Impuesto a La Renta

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

|                                                             | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Resultados antes de Participación trab. e Imp. Renta</b> | 221           | 299           |
| (-) Impuesto a la renta corriente                           | 49            | 66            |
| <b>Utilidad Neta del ejercicio</b>                          | <b>173</b>    | <b>233</b>    |

Al 31 de diciembre de 2019 la administración de la empresa realizó el respectivo cálculo y registro de la provisión de Impuesto a la Renta aplicando la tasa del 22% vigente.

### Reformas tributarias principales sobre el Impuesto a la Renta

Conforme a la circular No. NAC-DGECCGC19-00000003 emitido el 09 de abril de 2019 por el Servicio de Rentas Internas, mencionan las principales reformas tributarias con respecto a la declaración de impuesto a la renta por el periodo fiscal 2018.

- ✓ Con respecto a la tarifa general del impuesto a la renta del periodo 2018, corresponde al 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa aplicable será de tres puntos porcentuales adicionales, cuando cumplan los literales a, b, c y d de referida circular.

Así también menciona que, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicaran la tarifa impositiva del 22% del Impuesto a la Renta.

Cabe mencionar que la declaración de impuesto a la renta del periodo 2019, presenta una declaración sustitutiva reportada al Servicio de Rentas Internas el 01 de mayo del periodo 2020.

## 17 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (07 de mayo de 2020), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

## **18 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 (07 de mayo 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, ya está generando una nueva crisis económica mundial (recesión, caída de los precios del petróleo, devaluación de las principales monedas, cierre de empresas, disminución de los ingresos por estados de excepción prolongados a fin de precautelar la salud de los ciudadanos y la expansión de este coronavirus, adicionalmente el gran impacto macro económico el efecto coronavirus, afectara significativamente la situación financiera de las empresas (Grandes, medianas, pequeñas), que de acuerdo con la teoría de Michael Porter, representa la columna vertebral del desarrollo de la microeconomía de un país. A la fecha del presente informe, no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionada que por efecto del COVID-19, pudieran afectar significativamente la situación financiera de la compañía.