

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Condicom S.A. (la Compañía) fue constituida el 29 de marzo de 2005 en Guayaquil. Tiene por objeto la administración de bienes inmuebles, así como su compra, venta sean urbanos o rústicos, y efectuar todos los actos y contratos relacionados con su objeto social y permitidos por las leyes ecuatorianas. La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue autorizada el 21 de febrero de 2020 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2019, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PY-MES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2019 tiene vigencia la NIIF 16 Arrendamientos, que cambia la forma de contabilizar los arrendamientos operativos y la cual reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Desde el 1 de enero de 2021 la NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a compañía relacionada, principalmente, las cuales son registradas al costo. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Las propiedades y equipo están contabilizados al costo y se reconocen por su valor razonable.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por una empresa valuadora independiente.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada de las propiedades y equipos y de las propiedades de inversión, y sus porcentajes de depreciación y deterioro, respectivamente, son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Inmuebles	20	5
Vehículo	5	20

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

Las inversiones permanentes están registradas al costo de adquisición y se presentan a su valor razonable.

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Los pasivos financieros constituyen las obligaciones bancarias y las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son registradas al costo y dadas de baja cuando se cancelan.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes principalmente del arrendamiento, son reconocidos en resultados mensualmente mediante el método del devengado, durante el plazo del contrato.

Los gastos de operaciones se registran por el método del devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido, si éste lo hubiere.

C. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a terceras partes; por esa razón no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de alquiler. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

Crédito.- La Compañía no enfrenta riesgos debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta treinta (30) días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila a terceras personas. Además, la Compañía realiza un monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones se realizan en dólares de los E. U. de A..

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras y tributarias, principalmente, a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

D. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES (Continuación)

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Compañías relacionadas (ver Nota R)	137,547	56,698
Varios deudores	<u>12,151</u>	<u>934,668</u>
	149,698	991,366
	=====	=====

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

F. PROPIEDADES Y EQUIPO

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	745,055	83,351
Adiciones	1,573	661,704
Transferencia	<u>(703,278)</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>43,350</u>	<u>745,055</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	8,328	0
Adiciones	<u>8,421</u>	<u>8,328</u>
Saldos al final del año	<u>16,749</u>	<u>8,328</u>
Neto	26,601	736,727
	=====	=====

G. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	0	114,775
Venta	0	(114,775)
Transferencia	<u>1,690,481</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>1,690,481</u>	<u>0</u>
Deterioro acumulado:		
Saldos al inicio del año	0	48,331
Adiciones	0	2,869
Venta	<u>0</u>	<u>(51,200)</u>
Saldos al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>
Neto	1,690,481	0
	=====	=====

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

H. INVERSIONES PERMANENTES

Un detalle de las inversiones a largo plazo en las compañías relacionadas, es como sigue:

<u>Nombre de la compañía</u>	<u>Partic.</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Crecoscorp S. A.	2.91%	476,250	476,250
Protos C. A.	24%	960	960
Punta Cabuya S. A.	24%	960	960
CSGCORP S. A.	24%	<u>720</u>	<u>720</u>
		478,890	478,890
		=====	=====

I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS

Corriente

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Banco Guayaquil, porción corriente de préstamo hipotecario común	48,472	48,771
Intereses por pagar	<u>3,169</u>	<u>3,285</u>
	<u>51,641</u>	<u>52,056</u>

No corriente

Banco Guayaquil, préstamo hipotecario común pagadero mensualmente al 8,50% anual y con vencimiento final el 20 de agosto de 2033.	1,171,557	1,216,268
	=====	=====

El préstamo hipotecario fue otorgado al Representante Legal de la Compañía y ésta aceptó ser codeudora de la obligación.

J. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Compañías relacionadas (ver Nota R)	1,259,522	826,423
Proveedores por servicios	<u>6,495</u>	<u>2,169</u>
	<u>1,266,017</u>	<u>828,592</u>
	=====	=====

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
I. V. A. retenido	31	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>2,345</u>	<u>2,162</u>
	<u>2,376</u>	<u>2,162</u>
	=====	=====

L. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

M. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

N. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011 y publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de octubre de 2011, y que incluye:

Reserva facultativa.- 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 re liquidación de impuestos, etc..

O. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:		
Honorarios profesionales	(1,500)	0
Suministros y materiales	(2,199)	(52)
Mantenimiento y reparaciones	(23,491)	(464)
Impuestos y contribuciones	(8,107)	(14,705)
Primas de seguros	(3,662)	(1,275)
Depreciación de propiedades y equipo	(8,421)	(10,993)
Servicios básicos	(307)	0
Gastos financieros	(102,764)	(111,129)
Otros gastos	<u>(16)</u>	<u>(17,192)</u>
	(150,467)	(155,810)
	=====	=====

P. PERDIDAS ACUMULADAS

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable determinada en el respectivo ejercicio.

CONDICOM S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Q. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada el 29 de diciembre de 2017, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución.

Para el año 2019, el Servicio de Rentas Internas (S.R.I.) no determinó un anticipo mínimo de impuesto a la renta, según la Declaración de impuesto a la renta del año 2018.

A la fecha, la entidad tributaria no ha realizado la inspección contable correspondiente.

R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2019, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota E)	137,547
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota J)	1,259,522

S. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 15,000,000.

T. COMPROMISOS

Durante el año 2019, la Compañía tenía suscrito un contrato de arrendamiento de su propiedad inmobiliaria.

U. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (13 de marzo de 2020), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
