

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, y el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la Opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Negocio en marcha

Como se menciona con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, en diciembre de 2019 apareció el Coronavirus Covid-19 en China y se expandió a nivel mundial, lo cual motivó que el brote y la emergencia sanitaria sean calificados como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020; debido a esta situación, el gobierno ecuatoriano implementó desde el 14 de marzo del mismo año un paquete de medidas para disminuir los contagios de la enfermedad. La nota 2 establece también que las ganancias y la liquidez de la Compañía después del final del ejercicio financiero terminado el 31 de diciembre de 2019, se verán afectadas en gran medida por el brote del Covid-19, adicionalmente, existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha.

A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, la cual comprende el Informe a los Socios 2019 informado por el Gerente General, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este 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 el Informe a los Socios 2019 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Una vez que leamos el Informe Anual a los Socios 2019, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, 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, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos 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 mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración la base contable de empresa en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia o condiciones que puedan proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

El cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos fue presentado por el oficial de cumplimiento contratado por la Compañía.

IFS Cía. Ltda.

22 de mayo de 2020
Quito, República del Ecuador
RNAE No. 761



Ing. Anita Chimbo
Socia
Licencia No. 17851

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10

Abreviaturas

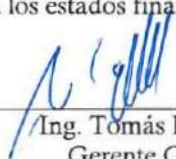
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

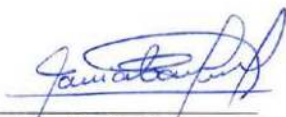
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	847	-
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	146	5,454
Activos por impuestos corrientes	9.1	2,009	-
Pagos anticipados		<u>1,040</u>	<u>1,735</u>
Total activos corrientes		<u>4,042</u>	<u>7,189</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	6	866,070	1,058,309
Propiedades de inversión	7	237,779	-
Activos por impuestos diferidos		<u>1,941</u>	<u>1,394</u>
Total activos no corrientes		<u>1,105,790</u>	<u>1,059,703</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,109,832</u>	<u>1,066,892</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras		-	1,064
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	352,942	360,613
Pasivos por impuestos corrientes	9.1	50	2,986
Obligaciones acumuladas	11	<u>206</u>	<u>206</u>
Total pasivos corrientes		<u>353,198</u>	<u>364,869</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por beneficios definidos	13	29,156	29,301
Pasivo por impuesto diferido	9.4	<u>47,704</u>	<u>78,096</u>
Total pasivos no corrientes		<u>76,860</u>	<u>107,397</u>
TOTAL PASIVOS		<u>430,058</u>	<u>472,266</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
	14		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		2,460	2,460
Reserva de capital		19,957	19,957
Resultados acumulados		<u>655,357</u>	<u>570,209</u>
Total patrimonio		<u>679,774</u>	<u>594,626</u>
TOTAL		<u>1,109,832</u>	<u>1,066,892</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General


Ing. Tania Carrera
Contadora General

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

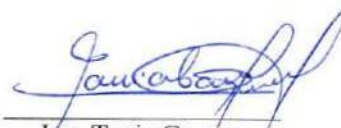
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS	15	50,011	86,000
Gastos de administración y ventas	16	63,885	86,141
Gastos financieros		<u>75</u>	<u>66</u>
Total		<u>63,960</u>	<u>86,207</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>13,949</u>	<u>207</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta	9		
Corriente		-	4,017
Diferido		<u>(2,535)</u>	<u>(4,474)</u>
Total		<u>(2,535)</u>	<u>(457)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(11,414)</u>	<u>250</u>
Otros resultados integrales			
Pérdida actuarial	13	<u>2,336</u>	<u>3,058</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(9,078)</u>	<u>3,308</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General


Ing. Tania Carrera
Contadora General

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Otros resultados integrales	Resultados acumulados Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2,000	2,460	19,957	1,614	818,241	(243,213)	601,059
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	250	250
Pérdidas actuariales netas	-	-	-	3,058	-	-	3,058
Ajustes	-	-	-	-	-	(9,741)	(9,741)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2,000	2,460	19,957	4,672	818,241	(252,704)	594,626
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(11,414)	(11,414)
Superávit por revaluación	-	-	-	94,226	-	-	94,226
Pérdidas actuariales netas	-	-	-	2,336	-	-	2,336
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2,000	2,460	19,957	101,234	818,241	(264,118)	679,744

Ver notas a los estados financieros



Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General



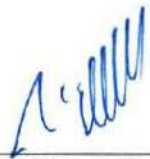
Ing. Tania Carrera
Contadora General

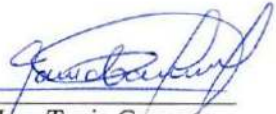
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	56,619	181,072
Pagos a proveedores y a empleados	(37,911)	(41,225)
Impuesto a la renta	-	(4,017)
Otras entradas de efectivo	<u>(16,696)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,012</u>	<u>135,830</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones financieras	(1,064)	1,064
Préstamos pagados a relacionados	<u>(101)</u>	<u>(145,600)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,165)</u>	<u>(144,536)</u>
BANCOS		
Incremento (disminución) neto en bancos	847	(8,706)
Saldos al comienzo del año	<u>-</u>	<u>8,706</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>847</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General


Ing. Tania Carrera
Contadora General

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Notas	Descripción	Páginas
1	Información general de la Compañía	10
2	Resumen de las principales políticas contables	10
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	17
4	Bancos	18
5	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	18
6	Propiedades y equipos	19
7	Propiedades de inversión	19
8	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	19
9	Impuestos	20
10	Precios de transferencia	25
11	Obligaciones acumuladas	26
12	Instrumentos financieros	26
13	Obligaciones por beneficios definidos	27
14	Patrimonio	28
15	Ingresos	28
16	Gastos por su naturaleza	29
17	SalDOS con partes relacionadas	29
18	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	30
19	Aprobación de los estados financieros	30

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre	APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.
RUC	1790125653001
Domicilio	Los Ciruelos Oe1-127 Panamericana Norte, Km. 5.5
Forma legal	Responsabilidad Limitada

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana; se constituyó en la ciudad de Quito el 20 de marzo de 1974 y su objeto social es el arrendamiento de bienes inmuebles.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de preparación

En diciembre de 2019 apareció el Coronavirus Covid-19 en China y se expandió a nivel mundial, lo cual motivó que el brote y la emergencia sanitaria fueran calificados como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020; debido a esta situación, el gobierno ecuatoriano implementó desde el 14 de marzo del mismo año un paquete de medidas para disminuir los contagios de la enfermedad, entre las cuales a partir del 17 de marzo el Comité de Operaciones de Emergencias (COE) restringió la entrada y salida de vuelos internacionales excepto del transporte de carga, se limitó la circulación de personas y vehículos, se suspendió los espectáculos públicos, se aplicó el teletrabajo para empresas públicas y privadas, etc., medidas que se mantienen hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

El brote de la enfermedad es desafortunado y crítico para la sociedad global y obviamente tendrá un impacto negativo en los ingresos de la Compañía, así como en las ganancias netas para el año 2020.

La gerencia está monitoreando el impacto de Covid-19 muy de cerca para poder tomar las medidas necesarias para mitigar los efectos adversos en los resultados operativos, el capital de trabajo neto y la liquidez. Además, la administración considera las implicaciones de Covid-19 como un evento posterior ocurrido después de la fecha de los estados financieros (31 de diciembre de 2019) y que por lo tanto no es un evento de ajuste a los mismos. En consecuencia, las evaluaciones de las indicaciones de deterioro realizadas por la gerencia al 31 de diciembre de 2019 se basan en los flujos de efectivo futuros esperados por la gerencia. Lo anterior implica que la liquidez de la Compañía puede estar bajo una presión considerable.

La capacidad de la Compañía para continuar las operaciones depende de una serie de condiciones, incluida la prevalencia de Covid-19, el impacto de las iniciativas tomadas para reducir la propagación del virus, las estrategias de ayuda económica proporcionadas por el gobierno, las instituciones financieras, nuevas inyecciones de capital de los socios y refinanciación, etc.

La expectativa de la gerencia es que las medidas a tomar aseguren que la Compañía tenga suficientes recursos de capital para continuar sus operaciones; por lo tanto, presenta los estados financieros sobre el supuesto de negocio en marcha. Sin embargo, de lo anterior, por naturaleza, existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Bancos

Bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera

2.6 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar.

- a) **Reconocimiento, medición inicial y clasificación** - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que

no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados** - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

- c) **Medición posterior de activos financieros** - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente

eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- f) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.7 Pasivos financieros

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros** - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.8 Propiedades y equipos

- 2.8.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo, el mismo que incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

- 2.8.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

- 2.8.3 **Método de depreciación y vidas útiles** - La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

Las vidas útiles económicas estimadas por cada grupo son las siguientes:

ESPACIO EN BLANCO

<u>Grupo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	40
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

- 2.8.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.9 Propiedades de inversión

- 2.9.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo.

- 2.9.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable

- 2.9.3 Retiro o venta de propiedades de inversión** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

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

- 2.11.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar 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 imposables 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.

- 2.11.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido 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 imposables. 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los 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.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.13.2 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. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

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.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.14.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

2.15.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.

2.16 Costos y gastos

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

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, impuestos, alícuotas, comisiones, honorarios, depreciación de propiedades y equipos y otros gastos relacionados a las actividades administrativas y de ventas de la Compañía.

2.17 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.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a periodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2019:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha a ser determinada

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
Marco Conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020
Modificaciones a NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o con Importancia Relativa.	Enero 1, 2020
Modificaciones a NIIF 3	Definición de un negocio	Enero 1, 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	Enero 1, 2023

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. 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:

- 3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios (Nota 13).

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.8.3.

- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo de la cuenta corriente No 3033956904 mantenida en Banco Pichincha.

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por cobrar		
Clientes locales y subtotal	<u>100</u>	<u>5,408</u>
Otras cuentas por cobrar		
Anticipos a proveedores y subtotal	<u>46</u>	<u>46</u>
Total	<u>146</u>	<u>5,454</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> en U.S. dólares)	
Costo	1,339,476	1,635,787
Depreciación acumulada	<u>(473,406)</u>	<u>(577,478)</u>
Total	<u>866,070</u>	<u>1,058,309</u>
Clasificación		
Terreno	68,000	68,000
Terreno revalorizado	326,730	326,730
Edificio	548,496	628,822
Edificio revalorizado	374,814	587,068
Equipos de oficina	11,104	11,104
Muebles y enseres	10,332	10,332
Instalaciones y adecuaciones	-	3,003
Equipos de computación	<u>-</u>	<u>728</u>
Total	<u>1,339,476</u>	<u>1,635,787</u>

El movimiento de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	en U.S. dólares)	
Saldos al inicio de año	1,058,309	1,085,352
Depreciaciones	(20,282)	(27,043)
Baja costo	3,731	-
Baja depreciación	(3,731)	-
Reclasificación a Propiedades de Inversión	<u>(171,957)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>866,070</u>	<u>1,058,309</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión corresponden al predio No. 0764283 denominado Edificio Park Plaza que la Compañía mantiene en arrendamiento y que fue registrado al valor del reavalúo estimado por un profesional independiente.

8. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Proveedores locales	<u>3,404</u>	<u>175</u>
Partes Relacionadas		
Tomas Ehrenfeld (1)	334,785	334,886
Regina Scholem	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>
Subtotal	<u>347,785</u>	<u>347,886</u>
Otras cuentas por pagar		
Anticipo clientes	1,300	-
Otras	<u>453</u>	<u>12,552</u>
Subtotal	<u>1,753</u>	<u>12,552</u>
Total	<u>352,942</u>	<u>360,613</u>

(1) Corresponden a préstamos realizados mediante acuerdos privados por el socio mayoritario, sin plazo de vencimiento y que no devengan ningún interés.

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Anticipo de Impuesto a la renta y total (1)	<u>2,009</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	-	2,960
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	2	13
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	<u>48</u>	<u>13</u>
Total	<u>50</u>	<u>2,986</u>

(1) La Compañía realizará el reclamo del anticipo de impuesto a la renta pagado durante el año 2019.

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% (22% para el año 2017) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> (en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	13,949	207
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	<u>10,159</u>	<u>18,467</u>
(Pérdida sujeta a amortización) utilidad gravable	(3,790)	18,260
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>4,017</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>-</u>	<u>4,017</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>2,009</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía.

9.3 Activo por impuesto diferido

El movimiento del activo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> (en U.S. dólares)	
Saldos a comienzo de año	1,394	-
Reconocidos en resultados del año	<u>547</u>	<u>1,394</u>
Idos al final del año	<u>1,941</u>	<u>1,394</u>

9.4 Pasivo por impuesto diferido

El movimiento del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> (en U.S. dólares)	
Saldos a comienzo de año	78,096	71,435
Reversión por reclasificación a propiedades de inversión	(28,404)	-
Reconocidos en resultados del año	(1,988)	(3,080)
Reconocido en el patrimonio	<u>-</u>	<u>9,741</u>
Saldos al final del año	<u>47,704</u>	<u>78,096</u>

9.5 Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, en el Suplemento del Registro Oficial No. 111 se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- Las Compañías que desarrollen su actividad en los sectores de servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos pueden beneficiarse de la exoneración de pago del Impuesto a la Renta en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

Impuesto a la Renta

- Dividendos
 - Se considerará como ingreso exento los dividendos y utilidades calculados después del pago del Impuesto a la Renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en Ecuador únicamente a favor de otras sociedades nacionales.
 - La capitalización de utilidades no será considera como distribución de dividendos, inclusive si dicha capitalización se genere como parte de una reinversión de utilidades.
 - La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente se encuentra sujeta a retención en la fuente de Impuesto a la Renta.
 - El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividiendo efectivamente distribuido;
 - Cuando la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado (40% del dividendo) formará parte de su renta global.
 - Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado, conforme la resolución que emita el Servicio de Rentas Internas - SRI.
 - En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.
 - Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.
- Jubilación Patronal y Desahucio
 - Se configura como ingreso de fuente ecuatoriana, a aquel generado por las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gastos deducibles y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de la provisión.

Reforma de Jubilación Patronal y Desahucio - Vigente a partir del año 2021

- Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales.
- Para efectos de que la provisión de jubilación patronal sea considerada como un gasto deducible se deberá cumplir con lo siguiente:
 - a) La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,

- b) Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece una deducción adicional del 50% de los seguros de crédito contratados para la exportación de conformidad con lo que se establezca en el reglamento.
- Se elimina la figura del Impuesto mínimo y el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

Impuesto al Valor Agregado

- Los exportadores, sean personas naturales o sociedades y los operadores de turismo receptivo dejan de ser considerados agente de retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- Se incluye como agente de retención del Impuesto al Valor Agregado a las empresas emisoras de tarjeta de crédito en los pagos efectuados en la adquisición de servicios digitales cuando el prestador del servicio no se encuentra registrado ante el SRI.
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:
 - Servicios digitales de acuerdo con lo que se defina en el Reglamento de aplicación de la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria y,
 - Los bienes y servicios producidos y comercializados por un artesano calificado por los organismos competentes, siempre y cuando no supere los límites establecidos para estar obligado a llevar contabilidad.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores, computación en la nube.
 - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
 - Papel periódico.
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos 100% eléctricos.

Impuesto a los Consumos Especiales

- La base imponible de los bienes y servicios sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará según corresponda en base a las siguientes reglas:
 - El precio de venta al público sugerido por el fabricante, importador o prestador de servicios menos el IVA y el ICE;
 - El precio ex aduana más un 30% de margen mínimo de comercialización.
 - El precio de venta del fabricante menos el IVA y el ICE más un 30% de margen mínimo de comercialización
 - Para el caso de la aplicación de la tarifa específica la base imponible será en función de unidades según corresponda para cada bien.
- La base imponible corresponderá al precio de venta del fabricante o precio ex aduana, según corresponda, más un 30% de margen mínimo de comercialización para los siguientes bienes o servicios:
 - Productos del tabaco, sucedáneos o sustitutivos del tabaco en cualquier presentación, incluyendo tabaco de consumibles de tabaco calentado, líquidos que contengan nicotina a ser administrados por medio de sistemas de administración de nicotina; de acuerdo con las definiciones que se encuentren vigentes por la autoridad competente.
 - Perfumes y aguas de tocador.
 - Aviones, avionetas y helicópteros, motos acuáticas, tricars, cuadrones, yates y barcos de recreo o similares.
 - Armas de fuego, videojuegos, focos incandescentes, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico que funcionen total o parcialmente mediante la combustión a gas.
 - Bebidas gaseosas con contenido de azúcar menor o igual a 25 gramos por litro de bebida; y
 - Bebidas energizantes.
- La base imponible será el precio de venta del prestador de servicios menos IVA e ICE para los siguientes bienes o servicios:
 - Servicios de televisión pagada; y, cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares que cobren a sus miembros y usuarios los Clubes Sociales, para prestar sus servicios, cuyo monto en su conjunto supere los US\$1,500 anuales.
 - Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, datos y SMS del servicio móvil avanzado prestado a sociedades.
 - Servicios de telefonía móvil, que comercialicen únicamente voz, datos y SMS del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluyendo la modalidad de prepago.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales.
- Se establece el plazo mínimo de 180 días como condición para la exención del ISD en las siguientes disposiciones: (antes 360 días).
 - Pago de créditos externos y el respectivo interés. Se incluye como parte del crédito exento aquellos destinados a la inversión en derechos representativos de capital.

- Pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y de aquellas inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
- Pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital en valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridos en el exterior destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito o de las inversiones productivas.
- Pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior en instituciones del sistema financiero nacional.

Las exenciones antes descritas no serán aplicables entre partes relacionadas.

Contribución Única y Temporal

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados <u>desde</u>	Ingresos gravados <u>hasta</u>	<u>Tarifa</u>
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,001.00	0.15%
10,000,001.01	En adelante	0.20%

- Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único.
- En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018
- Esta Contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible en la liquidación del Impuesto a la Renta de los años 2020, 2021 y 2022.
- La declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el SRI mediante resolución.
- El pago tardío de esta contribución generará intereses y una multa equivalente a US\$1,500 por cada mes de retraso, multa que no excederá al valor de la contribución.
- Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta 3 meses.

10 PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

ESPACIO EN BLANCO

11 OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
Décimo tercer sueldo	42	42
Décimo cuarto sueldo	<u>164</u>	<u>164</u>
Total	<u>206</u>	<u>206</u>

Los movimientos de obligaciones acumuladas son como sigue:

	Décimo <u>tercer</u> <u>sueldo</u>	Décimo cuarto <u>sueldo</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	42	156	198
Provisión	500	394	894
Pago	<u>(500)</u>	<u>(386)</u>	<u>(886)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	42	164	206
Provisión	500	394	894
Pago	<u>(500)</u>	<u>(394)</u>	<u>(894)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>42</u>	<u>164</u>	<u>206</u>

12 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de estos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

12.2 Riesgo en las tasas de interés

El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

12.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de

provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

12.4 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31, 2019 2018 (en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	24,698	24,968
Desahucio	<u>4,458</u>	<u>4,333</u>
Total	<u>29,156</u>	<u>29,301</u>

13.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

13.2 Bonificación por Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Los movimientos en el valor presente de obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Jubilación Patronal (en U.S. dólares)	Desahucio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,575	4,208
Provisión del año	4,671	905
Pérdida actuarial	<u>(2,278)</u>	<u>(780)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	24,968	4,333
Provisión del año	1,873	318
Pérdida actuarial	<u>(2,143)</u>	<u>(193)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>24,698</u>	<u>4,458</u>

14 PATRIMONIO

14.1 Capital social - Al 31 de diciembre de 2019, el capital social es de US\$2,000 que corresponden a dos mil participaciones ordinarias a valor nominal unitario de US\$1.

14.2 Reserva legal - La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

14.3 Reserva de capital - El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y además podrá ser capitalizado en la parte que exceda estas pérdidas. El saldo de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

14.4 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Pérdidas acumuladas	(264,118)	(252,704)
Otros resultados integrales	101,234	4,672
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>818,241</u>	<u>818,241</u>
Total	<u>655,357</u>	<u>570,209</u>

14.5 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.- Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios; sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15 INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos viviendas	42,000	86,000
Otros ingresos	<u>8,011</u>	-
Total	<u>50,011</u>	<u>86,000</u>

16 GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	20,282	27,043
Impuestos, tasas y contribuciones	9,667	18,233
Alicuotas	6,928	8,046
Sueldos y salarios	6,000	6,000
Servicios básicos	4,533	3,819
Mantenimiento, reparaciones y suministros	4,336	4,943
Honorarios	3,584	3,507
Seguros	3,191	4,274
Jubilación patronal y desahucio	2,191	5,576
Beneficios sociales e IESS	2,123	2,123
IVA que se carga al gasto	356	1,470
Otros gastos	<u>694</u>	<u>1,107</u>
Total	<u>63,885</u>	<u>86,141</u>

Gastos por beneficios a los empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	6,000	6,000
Beneficios sociales	894	894
Aporte patronal y personal	729	729
Fondo de reserva	<u>500</u>	<u>500</u>
Total	<u>8,123</u>	<u>8,123</u>

17 SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Naturaleza	Cuentas por pagar (Nota 8)	
		Diciembre 31,	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
Tomas Ehrenfeld	Control	334,785	334,886
Regina Scholem	Control	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>
Total		<u>347,785</u>	<u>347,886</u>

18 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjunto, en diciembre de 2019 apareció el Coronavirus Covid-19 en China y se expandió a nivel mundial, lo cual motivó que el brote y la emergencia sanitaria fueran calificados como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020; debido a esta situación, el gobierno ecuatoriano implementó desde el 14 de marzo del mismo año un paquete de medidas para disminuir los contagios de la enfermedad, entre las cuales a partir del 17 de marzo el Comité de Operaciones de Emergencias (COE) restringió la entrada y salida de vuelos internacionales excepto del transporte de carga, se limitó la circulación de personas y vehículos, se suspendió los espectáculos públicos, se aplicó el teletrabajo para empresas públicas y privadas, etc., medidas que se mantienen hasta la fecha de emisión de los estados financieros (22 de mayo de 2020).

La administración considera las implicaciones de Covid-19 como un evento posterior ocurrido después de la fecha de los estados financieros (31 de diciembre de 2019), en consecuencia, a la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía.

19 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 05 de marzo de 2020 y aprobados por la Junta General Ordinaria de Socios el 12 de marzo de 2020. En opinión de la Gerencia de la Compañía, el informe de auditoría será aprobado por los socios sin modificaciones.