

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS  
PROPEX S.A.**

Informe de los Auditores Independientes  
por el Año Terminado el 31 de Diciembre  
del 2019

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS  
PROPEX S.A**

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 19

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de  
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado 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, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. 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 nuestra opinión.

### **Otros Asuntos**

Los estados financieros de PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otro auditor independiente, quien emitió una opinión sin salvedad el 22 de febrero del 2019.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del año 2019, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), 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 cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

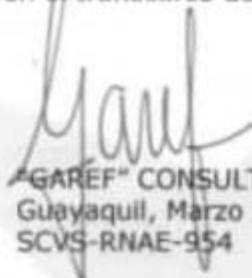
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. 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 conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

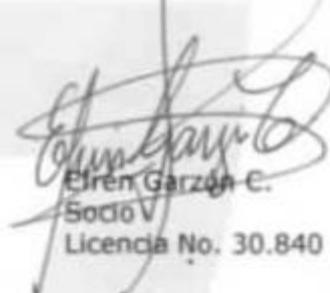
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o 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, concluir 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 representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de 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 de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



GAREF CONSULTING CIA. LTDA.  
Guayaquil, Marzo 25, 2020  
SCVS-RNAE-954



Eiren Garzón C.  
Socio V  
Licencia No. 30.840

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2019</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2018</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y banco		3,150	8,674
Cuentas por cobrar	3	1,229,279	1,130,810
Impuestos	4	37,986	78,613
Total activos corrientes		<u>1,270,415</u>	<u>1,218,097</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	5	1,452,759	1,478,599
Muebles y enseres		15,961	19,829
Cuentas por cobrar	3	3,750,000	3,750,000
Impuesto diferido	5	847	
Otros		1,300	1,300
Total activos no corrientes		<u>5,220,867</u>	<u>5,249,728</u>
TOTAL		<u>6,491,282</u>	<u>6,467,825</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	6	5,055,729	5,046,605
Impuestos	5	5,220	3,794
Otros		42,977	37,974
Total pasivos corrientes		<u>5,103,926</u>	<u>5,088,373</u>
TOTAL		<u>5,103,926</u>	<u>5,088,373</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	8	2,000	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		790,980	790,980
Reservas		126,656	126,656
Resultados acumulados		467,720	459,816
Total patrimonio		<u>1,387,356</u>	<u>1,379,452</u>
TOTAL		<u>6,491,282</u>	<u>6,467,825</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora General

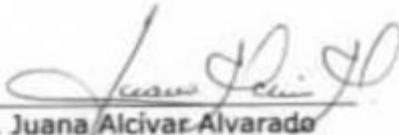
**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>Notas</b>	<b>2019</b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b>2018</b>
INGRESOS OPERACIONALES	9	177,195	192,305
COSTO DE VENTA		—	<u>(22,796)</u>
MARGEN BRUTO		177,195	165,509
GASTOS OPERACIONALES	10	(170,597)	(193,572)
OTROS INGRESOS		<u>459</u>	<u>66,938</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,057	42,875
IMPUESTO A LA RENTA:	5		(7,907)
Corriente		<u>847</u>	
Diferido		<u>847</u>	<u>(7,907)</u>
Total			
UTILIDAD DEL AÑO		<u>7,904</u>	<u>34,968</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora General

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

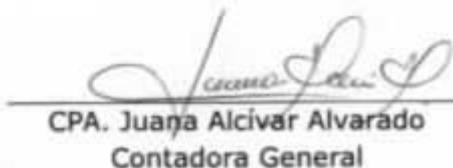
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones ... (en U.S. dólares) ...	Reservas	Resultados acumulados	Total
ENERO 1, 2018	2,000	790,980	126,656	424,848	1,344,484
Utilidad del año	—	—	—	<u>34,968</u>	<u>34,968</u>
DICIEMBRE 31, 2018	2,000	790,980	126,656	459,816	1,379,452
Utilidad del año	—	—	—	<u>7,904</u>	<u>7,904</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>2,000</u>	<u>790,980</u>	<u>126,656</u>	<u>467,720</u>	<u>1,387,356</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado  
Contadora General

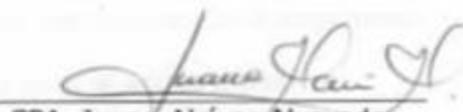
**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>2019</b> <b>(en U.S. dólares)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Recibido de clientes	176,148
Pagado a proveedores y otros	<u>(181,672)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(5,524)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCO:</b>	
Disminución neta durante el año	(5,524)
Saldo al comienzo del año	<u>8,674</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><b>3,150</b></u>
<hr/>	
Utilidad del año	<u>7,904</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de la operación:	
Depreciación	29,709
Impuesto diferido	<u>(847)</u>
Total	<u>28,861</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Cuentas por cobrar	(98,469)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	14,127
Impuestos	<u>42,053</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>(42,289)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(5,524)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora General

## **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en junio 13 del 2006, su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles propios de la compañía o de propiedad de terceras personas.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).
- 2.2 Moneda Funcional.** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación.** - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Activos financieros.** - Los activos financieros se clasifican en banco y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.4.1 Efectivo y Banco.** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en banco local.

**2.4.2 Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros.** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.5 Muebles y enseres**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento.** - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de muebles y enseres comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de muebles y enseres, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados. 8

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.** - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de desglose que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de muebles y enseres se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10

**2.5.4 Retiro o venta de muebles y enseres.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

**2.6 Propiedades de inversión.** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**2.7 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.7.1 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

**2.7.2 Baja de un pasivo financiero.** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.8 Provisiones.** - Son reconocidas cuando 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.

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

**2.9.1 Impuesto corriente.** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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.

**2.9.2 Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10 Reconocimiento de ingresos.** - Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado del servicio prestado; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se debe realizar 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas

Paso 3, determinar el precio de la transacción

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

Los ingresos corresponden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por servicio de alquiler de bienes inmuebles. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al cliente.

**2.11 Gastos.** - Son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación. Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

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

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

**2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas**

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>
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

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

**Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

#### **Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34; NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### 3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 11	4,969,919	4,851,954
Clientes	7,919	6,872
Otros	<u>1,441</u>	<u>21,984</u>
Total	<u>4,979,279</u>	<u>4,880,810</u>
<b><u>Clasificación:</u></b>		
Corriente	1,229,279	1,130,810
No corriente	<u>3,750,000</u>	<u>3,750,000</u>
Total	<u>4,979,279</u>	<u>4,880,810</u>

### 4. IMPUESTOS

#### 4.1. Activos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IR	15,757	70,527
IVA y Retenciones	<u>22,229</u>	<u>8,086</u>
Total	<u>37,986</u>	<u>78,613</u>

#### 4.2. Pasivos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IR	2,649	2,336
Retenciones IVA	<u>2,571</u>	<u>1,458</u>
Total	<u>5,220</u>	<u>3,794</u>

#### 4.3. Activo por impuesto diferido.- Se origina por la amortización de pérdidas acumuladas.

**4.4. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,057
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Gastos no deducibles	406
Otras deducciones	(11,310)
Pérdida contable	(3,847)

- (1) De conformidad con la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

**4.5. 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. Durante el año 2019, la compañía no tuvo operaciones con sus partes relacionadas.

**5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	... Diciembre 31... 2019	2018 (en U.S. dólares)
Costo	1,710,955	1,710,955
Depreciación	(258,196)	(232,356)
Total	1,452,759	1,478,599

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía reconoció en resultados del año depreciación por US\$25,840.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 11	4,945,172	4,945,172
Proveedores	11,802	6,468
Otros	<u>98,755</u>	<u>94,965</u>
Total	<u>5,055,729</u>	<u>5,046,605</u>

## 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**7.1 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 de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Administración, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

**7.1.1 Riesgo de liquidez.** - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La compañía, maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**7.1.2 Riesgo de capital.** - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**7.2 Categorías de instrumentos financieros.** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y Banco	3,150	8,674
Cuentas por cobrar, nota 3	<u>4,979,279</u>	<u>4,880,810</u>
Total	<u>4,982,429</u>	<u>4,889,484</u>
<i>Pasivo financiero:</i>		
Cuentas por pagar, nota 6	<u>5,055,729</u>	<u>5,046,605</u>

**7.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.** - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 8. PATRIMONIO

**8.1 Capital social.** - Representa 2,000 acciones de valor nominal US\$1, todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está conformado de la siguiente forma:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
INVERSIONES INMOBILIARIAS CMA S.A.	1,999	1,999	99.95
SANTOS GARCES JUAN MIGUEL	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0.05</u>
Total	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>	<u>100.00</u>

**8.2 Aportes para futuras capitalizaciones.** - Al 31 de diciembre del 2019, representa la aportación de obras de construcción de locales comerciales oficinas y parqueos en el Edificio Samborondón Business Center por US\$995,005, posteriormente se cedió derechos de aportaciones por US\$204,025 a favor del inversionista extranjero NEREUS ESTATES CORP.

**8.3 Reservas.** - Las reservas incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Facultativas	125,656	125,656
Legal	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total	<u>126,656</u>	<u>126,656</u>

**8.3.1 Reservas facultativas.** - Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de la Junta General de Accionistas.

**8.3.2 Reserva legal.** - La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**8.4 Resultados acumulados.** - Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

## 9. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2019, representa arriendos oficinas por US\$177,195.

## 10. GASTOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Honorarios profesionales	112,584	128,301
Depreciación	29,708	29,919
Tasas, impuestos y multas	10,889	14,106
Expensas	10,491	10,557
Mantenimientos	3,123	3,362
Otros	<u>3,802</u>	<u>7,327</u>
Total	<u>170,597</u>	<u>193,572</u>

## 11. PRINCIPALES SALDOS ENTRE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
<b><u>Cuenta por cobrar:</u></b>		
TASSOTELI S.A.	3,807,534	3,750,000
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.	662,922	610,740
INMOBILIARIA METINTELA S.A.	274,000	274,000
STOCKCORP S.A.	125,720	114,971
ROBERTO FERNANDEZ	55,023	55,023
RAMON FERNANDEZ DURAN	<u>44,720</u>	<u>47,220</u>
Total	<u>4,969,919</u>	<u>4,851,954</u>

... Diciembre 31 ...  
**2019**                      **2018**  
(en U.S. dólares)

**Cuentas por pagar:**

TERRAIZ S.A.	3,069,495	3,069,495
INVERSIONES INMOBILIARIAS CMA S.A.	1,667,677	1,667,677
GLADYS MIRYAN DURAN DYER	<u>208,000</u>	<u>208,000</u>
 Total	 <u>4,945,172</u>	 <u>4,945,172</u>

**12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decreta el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y esta evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (marzo 25, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

**13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones. ✕