



**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

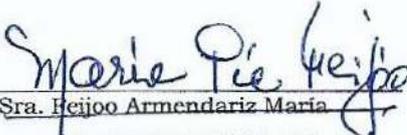
**INMOBILIARIA PIKASA S.A.**

*Al 31 de diciembre de 2019*

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	3.024	3.516
Cuentas por Cobrar Comerciales	6	-	2.911
Pagos e impuestos anticipados	7	971	2.243
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTE</b>		<b>3995</b>	<b>8670</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	8	1.224.328	865.934
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTE</b>		<b>1.224.328</b>	<b>865.934</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1228323</b>	<b>874605</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar proveedores	9	2.489	515
Otras cuentas y documentos por pagar	10	108.241	178.322
Otras obligaciones Corrientes	11	6.894	1.957
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>117.624</b>	<b>180793</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>			
Otros Pasivos no corrientes	12	785.690	685.543
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>785.690</b>	<b>685.543</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>903.314</b>	<b>866.336</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	13	1.000	1.000
Reserva Legal	14	370	370
Suprávit por revaluaciones de Activos fijo	15	304.055	-
Resultado acumulado	15	6.899	3.201
Resultado del ejercicio	15	12.685	3.697
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>325.010</b>	<b>8.268</b>
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>		<b>1.228.323</b>	<b>874.605</b>

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

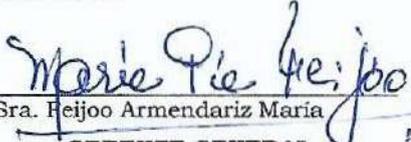
  
 Sra. Hejio Armendariz Maria  
**GERENTE GENERAL**

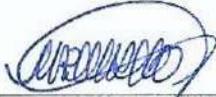
  
 Sra. Severino Parrales Martha  
**CONTADORA**

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>INGRESOS</u></b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ingresos por actividades ordinarias		103.684	117.510
Ingresos por prestación de servicios		-	-
Otros ingresos		-	-
<b>TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<b>103.684</b>	<b>117.510</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>16</b>	<b><u>103.684</u></b>	<b><u>117.510</u></b>
<b><u>COSTOS</u></b>			
(-) Costos de ventas		-	-
<b><u>GASTOS</u></b>			
Gastos de Administración		16.142	10.202
Gastos de Depreciación		45.809	45.809
Gastos Financieros		45	-
Otros gastos		22.555	55.982
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>17</b>	<b><u>84.551</u></b>	<b><u>111.993</u></b>
<b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		<b><u>19.133</u></b>	<b><u>5.577</u></b>
(-) 15% Participación de Trabajadores		2.870	837
(-) Impuesto a la renta Anual		3.578	1.043
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>18</b>	<b><u>12.685</u></b>	<b><u>3.697</u></b>

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

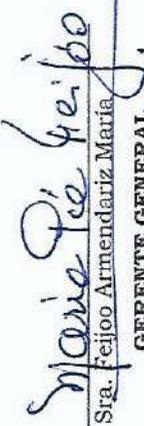
  
 Sra. Rejoo Armendariz María  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sra. Severino Parrales Martha  
**CONTADORA**

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

	Capital Social	Aporte a futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Resultados por Revaluación de activo	RESULTADOS ACUMULADOS			
						Ganancia acumulados	Adopción por primera vez NIIF	Resultado Total o del Ejercicio	
<b>Saldo al 1 de enero del 2018</b>	1.000	-	370	-	-	3.201	-	3.697	8.268
<b>Transferencia de Resultados a otras Cuentas Patrimoniales</b>	-	-	-	-	-	3.697	-	-3.697	-
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	-	-	-	-	-	-	-	12.685	12.685
<b>Superávit por revaluaciones de Activos fijo</b>	-	-	-	-	304.055	-	-	-	304.055
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>370</b>	<b>-</b>	<b>304.055</b>	<b>6.899</b>	<b>-</b>	<b>12.685</b>	<b>325.010</b>

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

  
 Sra. Feijó Armendariz María  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sra. Severino Parralés Martha  
**CONTADORA**

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

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>8.087</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	<b>106.595</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	106.595
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>-98.508</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-23.405
Pago por cuenta a empleados	95010203	-837
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-73.224
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-1.043
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>-8.580</b>
Otras entradas de efectivo		-8.580
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9505</b>	<b>-493</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>3.516</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	<b>9507</b>	<b>3.023</b>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>96</b>	<b>19.133</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>97</b>	<b>47.689</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	97001	45.809
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	97009	1.043
Ajustes por gasto por participación trabajadores	97010	837
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>98</b>	<b>-58.737</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	2.911
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-1.272
(Incremento) disminución en otros activos	9805	1.974
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-70.549
Incremento (disminución) en otros Pasivos	98010	8.200
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>9820</b>	<b>8.087</b>

  
 Sra. Fejoo Armendariz Maria  
**GERENTE GENERAL**

  
 Sra. Severino Parrales Martha  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA PIKASA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA PIKASA S.A., se constituyó mediante escritura pública el 03 de enero de 2007, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero del mismo año.

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

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

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

**2.3. Moneda funcional y de presentación.** - las partidas en los estados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

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

**2.5. Propiedad, Planta y Equipo**

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

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

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

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

<u>Propiedad Planta y Equipo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Terreno	
Edificio	20

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Beneficios a empleados**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Administración de Riesgos.** - La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

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

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

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

**3.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

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

Entidad Financiera	Calificación	Calificación
	2019	2018
BANCO DE LA PRODUCCIÓN PRODUBANCO	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-

**3.3 Riesgo de liquidez** - Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prestamos con entidades financieras	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	110.730	178.837
Cuentas por pagar a relacionadas	-	-
(-) Efectivo y Equivalentes	-3.024	-3.516
Deuda neta	<u>107.707</u>	<u>175.320</u>
Total Patrimonio	353.760	8.268
Capital Total	<u>461.467</u>	<u>183.589</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>23%</b>	<b>95%</b>

#### 4. Estimaciones y juicios contables críticos

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

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

**4.2 Provisiones.** - Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### ACTIVOS

**5. Efectivo y Equivalentes del Efectivo.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Caja</i>	-	-
<i>Total Caja</i>	-	-
<i>Bancos</i>		
<i>Produbanco</i>	3.024	3.516
<i>Total Bancos</i>	3.024	3.516
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS</b>	<u>3.024</u>	<u>3.516</u>

**6. Cuentas y documentos por cobrar clientes.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018</i>
<i>Cuentas por Cobrar Clientes</i>	-	2.911
<b>TOTAL DE CUENTA POR COBRAR</b>	-	<u>2911</u>

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo por cuentas por cobrar a clientes es \$ 0,00 en relación al año 2018, el año en misión realizó una mejor gestión de cobro en los plazos establecidos.

7. **Pagos e impuestos anticipados.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Crédito Tributario IVA	55	1.406
Crédito Tributario Renta	917	837
<b>TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	<b>972</b>	<b>2243</b>

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

	<b>MOVIMIENTOS</b>				
	<b>dic-18</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas-Bajas</b>	<b>Ajustes/Rajes</b>	<b>dic-19</b>
Terrenos	132.990	67.191	-	-	200.181
Edificios	916.180	32.956	-	-	949.136
Revaluación de PPE	-	304.055	-	-	304.055
<b>TOTAL COSTOS PPE</b>	<b>1.049.170</b>	<b>404.203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.453.373</b>
(-) Depreciación Acumulada	-183.236	-45.809			-229.045
<b>TOTAL PPE</b>	<b>865.934</b>	<b>358.394</b>			<b>1.224.328</b>

### **PASIVOS**

9. **Cuentas y documentos por pagar proveedores.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores Locales	2.489	515
<b>TOTAL, DE CUENTAS Y DOCTS. POR PAGAR COMERCIALES</b>	<b>2.489</b>	<b>515</b>

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

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Otras cuentas y documentos por pagar	108.241	178.322
<b>TOTAL DE CUENTAS Y DOCTS. POR PAGAR</b>	<b>108.241</b>	<b>178322</b>

Otras Cuentas y Documentos por pagar, al 31 de diciembre de 2019 ha disminuido un 39.3% expresado a valor monetario equivale a \$70.080 en relación al 2018 sin embargo, no existe soporte de dicho valor cancelado.

11. **Otras obligaciones Corrientes.** - - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>IESS por pagar</i>	119	77
<i>Participación trabajadores</i>	2.870	837
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>	3.578	1.043
<i>Otros</i>	322	
<b>TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>6.894</b>	<b>1.957</b>

12. **Otros Pasivos no Corrientes.** - - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo se compone de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Cuentas y documentos por pagar accionistas</i>	785.690	685.543
<b>TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES</b>	<b>785.690</b>	<b>685.543</b>

### PATRIMONIO

13. **Capital Social.** - El capital social de la Compañía consiste de 1000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con valor nominal de US\$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

	<b>N° Acciones</b>	<b>Capital en Valores US\$</b>
<b>Saldo al 1 de enero del 2018</b>	1.000	1000,00
<i>Aumento de Capital</i>	-	-
<i>Saldos aportes a futuro aumento de capital</i>	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>1000,00</b>
<b>Saldo al 1 de enero del 2018</b>	1.000	1000,00
<i>Aumento de Capital</i>	-	-
<i>Saldos aportes a futuro aumento de capital</i>	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1.000</b>	<b>1000,00</b>
<b>TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>1.000</b>	<b>1000,00</b>

<i>Accionista</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>Acción %</i>	<i>Total Acciones</i>	<i>Valor por Acción</i>	<i>Capital Social (USD)</i>
FEJOO ARMENDARIZ MARIA PIA	ECUATORIANA	0,5	500	1,00	500,00
FEJOO ARMENDARIZ SONIA	ECUATORIANA	0,5	500	1,00	500,00
<b>TOTAL</b>			<b>1000</b>		<b>1000,00</b>

14. **Reserva Legal** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la Reserva Legal es de \$370, el cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber perdidas. De acuerdo al Art. 297 de la Ley de Compañías, en el cual establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. La compañía no ha realizado la respectiva apropiación en el periodo 2019 se compone de la siguiente manera:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Reserva Legal</i>	370	370
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>370</b>	<b>370</b>

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

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ganancias acumuladas	6.899	3.201
Resultado del ejercicio	12.685	3.697
Superávit por revaluaciones de Activos fijo	304.055	
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>323.639</b>	<b>6.899</b>

16. **Ingresos**. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detalla el resumen de ingresos de la siguiente manera:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Ventas por Alquiler</i>	23.954	117.570
<i>Ventas por Alquiler exentas de Iva</i>	79.730	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>103.684</b>	<b>117.570</b>

**17. Gastos.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen de los gastos de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Gastos de Administración</i>	16.142	10.202
<i>Gastos de Depreciación</i>	45.809	45.809
<i>Gastos Financieros</i>	45	-
<i>Otros gastos</i>	22.555	55.982
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>84.551</b>	<b>111.993</b>

Detalle de los gastos por su naturaleza:

<i>Sueldos y Salarios</i>	4.728,00
<i>Aporte Patronal IESS</i>	574,45
<i>Honorarios Profesionales</i>	6.823,22
<i>Beneficios Sociales Empleados</i>	1.182,00
<i>Gasto de Viaje</i>	1.734,00
<i>Gasto de Gestión</i>	625,18
<i>Suministro de Oficina</i>	173,54
<i>Suministro de Limpieza</i>	62,73
<i>Alimentación</i>	238,57
<i>Servicios Básicos</i>	6.406,96
<i>Depreciación</i>	45.809,00
<i>Mantenimiento y Reparaciones</i>	11.766,58
<i>Suministro y Materiales</i>	800,00
<i>Impuestos y Contribuciones</i>	3.581,30
<i>Costo Bancarios</i>	45,17
<b>Total de Gastos</b>	<b>84.551</b>

**18. Resultados antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta.** - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen de la determinación de impuesto a la renta de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado antes de Impuestos y Participación a trabajadores</b>	<b>19.133</b>	<b>5.577</b>
<i>(-)15% Participación a Trabajadores</i>	-	-837
<i>(-) Impuesto a la Renta</i>	-	-1.043
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>12.685</b>	<b>3.697</b>

- 19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.** - Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de abril de 2020) no se ha producido ningún evento subsecuente, que en opinión de la Administración haya tenido un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
- 20. Aprobación de los estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 18 de marzo del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.