



Av. La Coruña N27-88 y Orellana, edificio Coruña
Plaza, quinto piso, oficina 501, Quito - Ecuador

Tel: +593 (02) 2505 122
Fax: +593 (02) 2505 122
<http://capitalfitch.com>

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Junto con el informe de los Auditores Independientes

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES ESTADOS FINANCIEROS DE APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO	
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES	2
1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	2
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	2
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	14
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	15
5. EFECTIVO.	17
6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	17
7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	17
8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	17
9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.	18
10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.	18
11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	18
12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	18
13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	19
14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.	19
15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	19
16. CAPITAL SOCIAL.	21
17. RESERVAS.	22
18. GANANCIAS ACUMULADAS.	22
19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	22
20. OTROS INGRESOS.	22
21. GASTOS ADMINISTRATIVOS.	23
22. GASTOS DE VENTA.	23
23. GASTOS FINANCIEROS.	23
24. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	24
25. CONTINGENCIAS.	25
26. SANCIONES.	25
27. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	25
28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	25



Av. La Coruña N27-88 y Orellana, edificio Coruña
Plaza, quinto piso, oficina 501., Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2505 122
Fax: +593 02 2505 122
<http://capitalfitch.com>

Informe de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros

Quito D.M., 08 de abril de 2020

A los Socios de **APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de 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 importantes, la situación financiera de **APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.



Av. La Coruña N27-88 y Orellana, edificio Coruña
Plaza, quinto piso, oficina 501., Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2505 122
Fax: +593 02 2505 122
<http://capitalfitch.com>

Responsabilidades de la administración y los encargados de gobierno en relación con los estados financieros

La administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Como responsabilidad adicional a lo requerido por las Normas Internacionales de Auditoría y en cumplimiento de la Resolución No. 3218 del Servicio de Rentas Internas, Registro Oficial Suplemento 660 de 31 de diciembre de 2015, nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emitirá por separado.



Patricio Rodríguez Ayala
RNCPA No. 17.4957



Capital Fitch Consultores CFAC Cía. Ltda.
RNAE No. 968

Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión 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 entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.



Av. La Coruña N27-88 y Orellana, edificio Coruña
Plaza, quinto piso, oficina 501., Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2505 122
Fax: +593 02 2505 122
<http://capitalfitch.com>

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	250,662	139,586
Activos financieros	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	6	1,030,000	1,930,095
Otras cuentas por cobrar	7	9,533	-
Servicios y otros pagos anticipados	-	4,241	-
Activos por impuestos corrientes	8	15,494	56,118
Total activos corrientes		1,309,931	2,125,799
Activos no corrientes			
Propiedades	9	966,357	967,450
Otros activos no corrientes	10	818,336	-
Total activos no corrientes		1,784,693	967,450
Total activos		3,094,624	3,093,249
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	11	14,145	-
Obligaciones con instituciones financieras	12	311,630	614,560
Otras obligaciones corrientes	13	15,525	86,287
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	14	475,751	30,000
Otros pasivos financieros	-	1,600	-
Total pasivos corrientes		818,651	730,847
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		818,651	730,847
Suman y pasan...		818,651	730,847

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,2019</u>	<u>Diciembre 31,2018</u>
<i>Suman y vienen...</i>		818,651	730,847
Patrimonio neto			
Capital suscrito o asignado	16	1,200	1,200
Reservas	17	44,832	44,832
Reservas facultativa y estatutaria	-	77,651	77,651
Ganancias acumuladas	18	<u>2,152,290</u>	<u>2,238,720</u>
Total patrimonio		<u>2,275,973</u>	<u>2,362,403</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,094,624</u>	<u>3,093,249</u>



 Mateus Real Dora Elizabeth
 Gerente

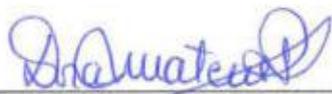


 Lara Capa Tatiana Gissela
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Ingresos de actividades ordinarias	19	545,534	601,708
Utilidad bruta		545,534	601,708
Otros Ingresos	20	5,537	5,423
Gastos:			
Gastos administrativos	21	(113,022)	(199,143)
Gastos de venta	22	(22,837)	(1,224)
Gastos financieros	23	(462,104)	(66,529)
Otros gastos	-	(16,327)	-
Utilidad en operación antes de impuesto a la renta		(63,219)	340,235
Participación trabajadores	-	-	-
Ganancia antes de provisión para impuestos		(63,219)	340,235
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	15	(23,211)	(85,496)
Ganancia neta del ejercicio		(86,430)	254,739
Otro resultado integral del ejercicio, después de impuestos:			
<i>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</i>		-	-
<i>Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo:</i>		-	-
Resultado integral total del año		(86,430)	254,739



Mateus Real Dora Elizabeth
Gerente



Lara Capa Tatiana Gissela
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Ganancia del período	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,200	44,832	77,650	1,983,981	-	123,682
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	-	254,739	2,238,720
Revalorización de Activos Fijos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,200	44,832	77,650	1,983,981	254,739	2,362,403
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	(254,739)	-
Resultado integral del período	-	-	-	-	(86,430)	(86,430)
Revalorización de Activos Fijos	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,200	44,832	77,650	2,238,720	(86,430)	2,275,973



Mateus Real Dora Elizabeth
Gerente



Lara Capa Tatiana Gissela
Contador General

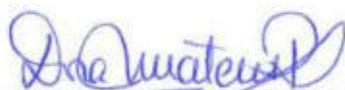
APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por el año terminado en,	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1,451,166	873,402
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(229,329)	(268,716)
Impuesto a la renta pagado	(55,541)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	1,166,296	604,686
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de propiedades, propiedades, planta y equipo	(14,283)	-
Venta de propiedades, propiedades, planta y equipo	-	-
Ajustes de propiedades, propiedades, planta y equipo	-	-
Incremento de otros activos no corrientes	(818,336)	(96,465)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	(832,619)	(96,465)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido, pagado por incremento, disminución de obligaciones bancarias	(302,929)	-
Incremento, disminución de otros pasivos no corrientes	80,329	(527,079)
Otros	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(222,600)	(527,079)
Aumento / Disminución neta de efectivo	111,077	(18,857)
Efectivo al inicio del año	139,586	158,443
Efectivo al final del año	250,662	139,586

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Resultado integral total del año	(86,429)	340,235
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación propiedades, planta y equipo	15,376	34,449
Participación trabajadores	-	-
Impuesto a la renta causado	(80,330)	(85,496)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	900,095	298,146
Otras cuentas por cobrar	(9,533)	(25,691)
Servicios y otros pagos anticipados	(4,241)	384,219
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	-	-
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(7,375)	-
Cuentas y documentos por pagar	14,145	(313,966.38)
Cuentas por pagar diversas relacionadas	445,751	-
Con la administración tributaria	5,375	-
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	(76,843)	-
Por beneficios de ley a empleados	706	(31,875)
Anticipo clientes	-	5,984
Otros pasivos financieros	1,600	(1,319)
Impuesto a la renta pagado	48,000	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	1,166,296	604,686



Mateus Real Dora Elizabeth
Gerente



Lara Capa Tatiana Gissela
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
- **RUC de la entidad:**
1790239845001
- **Forma legal de la entidad:**
Compañía Limitada.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., fue constituida en Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 1975. La duración de la Compañía será de 38 años contados desde esa fecha de inscripción.

Su domicilio principal está registrado en la ciudad de Quito, Av. Amazonas N31-181 y Av. Mariana de Jesús.

La compañía tiene como objeto comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los Estados Financieros de APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 CAMBIOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Normas e Interpretaciones</u>	
NIIF 16 "Arrendamientos" – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2019
<u>Enmiendas y mejoras</u>	
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos	1 de enero de 2019

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.	
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias" Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados" Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.	1 de enero de 2019

Estas normas no tuvieron impacto en los presentes estados financieros.

- b. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
--------	---------------------------------

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Normas e Interpretaciones</u>	
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	1 de enero de 2021
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2020
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables" Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial	1 de enero de 2020
Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio" Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios	1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos 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 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones y las inversiones con vencimiento menor a 90 días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "Pasivo corriente".

2.6 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar corresponden a deudores comerciales, relacionados y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales y relacionados son valorizados a su valor nominal.

Corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de 30 días plazo.

b. Deterioro de cuentas por cobrar.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integral. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por

deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a: anticipo a proveedores, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.8 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al crédito tributario por anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9 Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para

- propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el modelo del Costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del periodo.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se han estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa de depreciación
Equipo de computación	3	33.33%

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa de depreciación
Edificios	20	5%
Muebles y enseres	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Vehículos	5	20%

La depreciación es reconocida en los resultados del periodo con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de propiedades, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Anualmente se revisa el importe en libros de sus propiedades, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos" (Ver nota 2.11).

2.10 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde el efecto a favor fue registrado en el patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un

cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.11 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, propiedades, planta y equipo. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior, así como a relacionadas por compra de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.13 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integral durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

De igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera Clasificado como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

2.14 Baja de activos y pasivos financieros.

- **Activos financieros:**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y

- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros:**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.15 Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

A continuación se detallan las provisiones realizadas por la Compañía Al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

- Honorarios por pagar a terceros y relacionados.
- Beneficios a empleados corrientes y no corrientes.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesaria una salida de flujo para la liquidación, se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.16 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 ascienden al 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y

regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

Los gastos financieros corresponden a las erogaciones derivadas del costo del financiamiento obtenido por la Compañía.

2.17 Capital social.

El capital social está constituido por participaciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.18 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.19 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único y no amerita su revelación por separado.

2.20 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.21 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en

este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.22 Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros Al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2018.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad de la Compañía, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por la Compañía, así como estimar el impacto en la posición financiera de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de la Compañía como las áreas financiera y de operaciones.

La Gerencia General de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgos más relevantes de APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., en base a una metodología de evaluación continúa.

3.1 Riesgo financiero.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., realiza periódicamente forecasts mensuales de gastos, activos fijos, órdenes y ventas y el análisis comparativo de los mismos y reportación mensual a través del sistema financiero del grupo, divididos mensualmente y trimestralmente.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

3.2 Riesgos propios y específicos.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., gira en torno al sector inmobiliario.

- Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., son los saldos de caja, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

3.3 Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, la cual, permite a APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2 Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La valuación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de

expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja chica General	-	100
Bancos	250,662	139,486
	<u>250,662</u>	<u>139,586</u>

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Préstamos relacionados	-	990,000
Otros activos corrientes	1,030,000	-
Cuentas por cobrar Socios	-	940,095
	<u>1,030,000</u>	<u>1,930,095</u>

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Otras cuentas por cobrar	9,533	-
	<u>9,533</u>	<u>-</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	15,494	8,118
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	-	48,000
	<u>15,494</u>	<u>56,118</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terreno	276,043	276,043
Edificio	13,269,435	13,269,435
Muebles y enseres	4,596	12,368
Maquinaria y equipo	55,555	-
Equipo de computación	1,886	1,886
Vehículos	93,196	126,694
Depreciación Acumulada Edificios	(12,711,389)	(12,711,389)
Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	(1,448)	(1,140)
Depreciación Acumulada Maquinaria y equipo	(4,836)	-
Depreciación Acumulada Equipo de computación	(943)	(314)
Depreciación Acumulada Vehículo	(15,738)	(6,133)
	<u>966,357</u>	<u>967,450</u>

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Propiedad inversión edificios	818,336	-
	<u>818,336</u>	<u>-</u>

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores nacionales	14,145	-
	<u>14,145</u>	<u>-</u>

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Préstamo Produbanco	311,630	614,560
	<u>311,630</u>	<u>614,560</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Con la Administración Tributaria	14,819	86,287
Beneficios a empleados	706	
	<u>15,525</u>	<u>86,287</u>

14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por pagar Portugal	-	30,000
Préstamos relacionados	475,751	-
	<u>475,751</u>	<u>30,000</u>

Movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo Inicial	30,000	30,000
Adición	465,773	-
Compensación	(20,022)	-
	<u>475,751</u>	<u>30,000</u>

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables a la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta a partir del año 2013 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total menos ciertos componentes, patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Dividendos en efectivo

Constituyen ingresos exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros.

Impuesto a la Salida de Divisas ISD

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce 12 meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas ISD se incrementó del 2% al 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas ISD:

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico ZEDE.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, se expidió la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LORTI y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Impuesto a la Salida de Divisas ISD

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas ISD, susceptibles de ser considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

- Impuesto a los Activos en el Exterior

Se considera hecho generador de este impuesto:

- La tenencia a cualquier título de fondos disponibles en entidades domiciliadas fuera del territorio nacional, sea de manera directa o a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo; y,
- Las inversiones en el exterior de entidades reguladas por el Consejo Nacional de Valores.

Se incrementa la tarifa del impuesto del 0.084% al 0.25% mensual. Cuando la captación de fondos o las inversiones que se mantengan o realicen a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes o a través de afiliadas u oficinas en el exterior, la tarifa será del 0.35%.

16. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está constituida por USD. 1,200 acciones de 1 dólar cada una.

Notas a los estados financieros (continuación)

17. RESERVAS.

Reserva legal.

La Ley de Compañías del Ecuador en su artículo Art. 109 establece que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como fondo de reserva, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

18. GANANCIAS ACUMULADAS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ventas Netas IVA 12%	-	600,000
Ventas Netas IVA 0%	-	1,708
Ingresos por venta de inmuebles	380,000	-
Ingresos por arriendos	165,534	-
	<u>545,534</u>	<u>601,708</u>

20. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Otros Ingresos	5,537	5,423
	<u>5,537</u>	<u>5,423</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	6,000	-
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	1,229	1,516
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	9,600	48,871
Mantenimiento y reparación	582	27,866
Comisiones	47,239	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	651	4,968
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	-	10,741
Gastos de viaje	-	2,679
Agua, energía eléctrica, luz y telecomunicaciones	707	2,233
Notarios y registradores de la propiedad o mercantil	4,079	1,888
Impuestos, contribuciones y otros	35,204	40,738
Depreciaciones:	5,771	53,847
Otros gastos	1,960	3,796
	<u>113,022</u>	<u>199,143</u>

22. GASTOS DE VENTA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1,140	-
Gasto deterioro	19,931	-
Otros gastos	1,766	1,224
	<u>22,837</u>	<u>1,124</u>

23. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Intereses	50,421	66,529
Comisiones	87	-
Otros gastos financieros	411,596	-
	<u>462,104</u>	<u>66,529</u>

EN BLANCO

Notas a los estados financieros (continuación)

24. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Diciembre 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medido al costo:</u>				
Efectivo	250,662	-	139,586	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,030,000	-	1,930,095	-
Total activos financieros	1,280,662	-	2,069,681	-
<u>Pasivos financieros medido al costo:</u>				
Pasivos financieros medido al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar	14,145	-	-	-
Otras obligaciones corrientes	15,525	-	86,287	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	475,751	-	30,000	-
Total pasivos financieros	505,421	-	116,287	-
Instrumentos financieros, netos	775,241	-	1,953,394	-

Notas a los estados financieros (continuación)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración 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.

25. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

26. SANCIONES.

• **De la Superintendencia de Compañías.-**

No se han aplicado sanciones a APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

• **De otras autoridades administrativas.-**

No se han aplicado sanciones significativas a APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas Al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

27. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

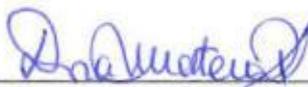
A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados a nivel mundial, dado que no se puede prever la extensión en el tiempo del problema y los impactos que tendrán las medidas que implementen los países.

Respecto a las operaciones de la Compañía, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores. La Administración de la Sociedad mantendrá un seguimiento de esta situación considerando que tales eventos podrían impactar en la actividad económica, lo que podría afectar en las operaciones y resultados financieros.

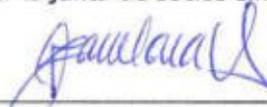
Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten significativamente las interpretaciones de los mismos.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración y serán presentados a los socios para su aprobación. En la opinión de la administración, los estados financieros serán aprobados por la junta de socios sin modificaciones



Mateus Real Dora Elizabeth
Gerente



Lara Capa Tatiana Gissela
Contador General