

# **INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

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

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe del Auditor Independiente	3-4
Estado de Situación	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios del Patrimonio	7
Estado de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-17

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
  - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
  - NIA - Normas Internacionales de Auditoría
  - SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
  - SRI - Servicio de Rentas Internas
  - OMS - Organización Mundial de la Salud
-

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

### Opinión:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **Inmobiliaria Ravilla S.A.** los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Ravilla S.A.** al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Fundamentos de opinión:

3. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros de nuestro informe. Soy independiente de la Compañía **Inmobiliaria Ravilla S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los Estados Financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

### Énfasis en unos asuntos

4. De acuerdo a lo indicado en la Nota 15 Hechos subsecuentes, las NIA 560 y 570 y el párrafo 4.1 del Marco Conceptual de las NIIF *“Los estados financieros se preparan normalmente bajo la hipótesis de que una entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones; si tal intención o necesidad existiera, los estados financieros pueden tener que prepararse sobre una base diferente, en cuyo caso dicha base debería revelarse.”*

### Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros:

5. La administración de **Inmobiliaria Ravilla S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los funcionarios de la Dirección de la Compañía **Inmobiliaria Ravilla S.A.** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:**

6. Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

7. De acuerdo con el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos ) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el Auditor Externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de **Inmobiliaria Ravilla S.A.** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



**Ing. Com. CPA. Roberto Ruiz Mazzini**  
Auditor Externo  
**No. SC-RNAE-2 -654**

Guayaquil, mayo 08 de 2020

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US\$ DÓLARES**

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	593,81	604,97
Activos financieros	6	1.920,00	-
Activos por impuestos corrientes	7	165,75	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.679,56</b>	<b>604,97</b>
<b>Activos No corrientes</b>			
Activos fijos, neto	8	807.939,12	807.939,12
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>807.939,12</b>	<b>807.939,12</b>
<b>Total activos</b>		<b>810.618,68</b>	<b>808.544,09</b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	-	178,57
Otras obligaciones corrientes	10	1.882,65	1,24
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.882,65</b>	<b>179,81</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	794.969,31	797.520,28
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>794.969,31</b>	<b>797.520,28</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>796.851,96</b>	<b>797.700,09</b>
Patrimonio, neto	13	13.766,72	10.844,00
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>810.618,68</b>	<b>808.544,09</b>

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

  
Ing. Víctor Ramos Villafaci  
Representante Legal

  
CPA. Betsy Céspedes Ronquillo  
Contadora

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Ingresos Operacionales	49.727,27	-
Costos de Producción y Ventas	-	-
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>49.727,27</b>	<b>-</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>		
Administración y ventas	(46.113,29)	-
Financieros	(27,67)	-
Otros	(15,74)	(88,98)
	<u>(46.156,70)</u>	<u>(88,98)</u>
<b>Pérdida Operacional</b>	<b>3.570,57</b>	<b>(88,98)</b>
Otros Ingresos, netos	180,95	88,98
<b>Utilidad antes de Partic. e Impuesto a la Renta</b>	<b>3.751,52</b>	<b>-</b>
Participación Trabajadores	11 -	-
<b>Utilidad antes del Impuesto a la Renta</b>	<b>3.751,52</b>	<b>-</b>
Impuesto a la renta	12 (826,80)	-
<b>(Pérdida) Utilidad neta del año</b>	<b>2.922,72</b>	<b>-</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>		
<b>Resultado Integral del Año</b>	<b>2.922,72</b>	<b>-</b>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. Víctor Ramos Villafra  
Representante Legal

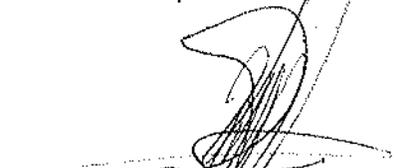
  
CPA. Betsy Collantes Ronquillo  
Contadora

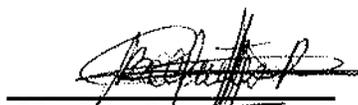
**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	<u>Capital Social</u> <u>(Nota 13)</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumuladas</u>	<u>Resultados</u> <u>del Ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>10.844,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.844,00</u>
Transferencia de resultados	-	-	-	-
Apropiación de reservas	-	-	-	-
Resultado Integral del año	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>10.844,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.844,00</u>
Transferencia de resultados	-	-	-	-
Apropiación de reservas	-	-	-	-
Resultado Integral del año	-	-	2.922,72	2.922,72
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>10.844,00</u>	<u>-</u>	<u>2.922,72</u>	<u>13.766,72</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. Víctor Ramos Villacis  
Representante Legal

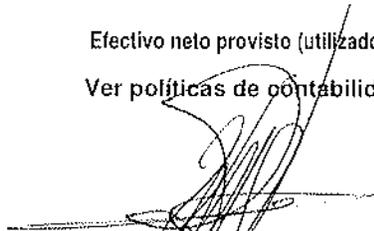
  
CPA. Betsy Collares Ronquillo  
Contadora

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DICIEMBRE DE 2019  
EN US \$ DÓLARES**

	Al 31 de Diciembre del 2019	Al 31 de Diciembre del 2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	47,807,27	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(45,448,41)	-
Otros ingresos (pagos), neto	180,95	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>2,539,81</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones (Ventas) de Activo fijo, neto	-	-
Otras (salidas) entradas en efectivo	-	(12,80)
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(12,80)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación:</b>		
Obligaciones financieras	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2,550,97)	-
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación</b>	<b>(2,550,97)</b>	<b>-</b>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	(11,16)	(12,80)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	604,97	617,77
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	593,81	604,97
	5	
<b>Conciliación del Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>		
<b>Resultado Integral del Año</b>	<b>3,751,52</b>	<b>-</b>
<b>Partidas de conciliación entre el Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades operativas</b>		
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-
Participación trabajadores	11	-
Impuesto a la renta	12	-
	(828,80)	-
<b>Total partidas conciliatorias</b>	<b>(828,80)</b>	<b>-</b>
<b>Cambios en activos y pasivos</b>		
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Otras cuentas por cobrar	(1,920,00)	-
Inventarios	-	-
Otros activos	(165,75)	(12,80)
Cuentas por pagar y otros	(178,57)	-
Otras cuentas por pagar	1,881,41	-
<b>Total de cambios en activos y pasivos</b>	<b>(382,91)</b>	<b>(12,80)</b>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación</b>	<b>2,539,81</b>	<b>(12,80)</b>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. Victor Ramos Villacis  
Representante Legal

  
CPA. Betsy Dolientes Ronquillo  
Contadora

## **INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

#### **1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO**

**INMOBILIARIA RAVILLA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública ante el Notario Noveno Interino del Cantón Guayaquil, el 26 de marzo del 2007, aprobada mediante Resolución No. 07.G.IJ.0002266 del 05 de abril del 2007 de la Superintendencia de Compañías - SC e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 11 de abril del 2007, a la fecha cuenta con un capital suscrito de US \$ 10,844.00 dividido en diez mil ochocientos cuarenta y cuatro acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 1,00) cada una.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la **Nota 4**.

##### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros 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.

##### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

##### **2.4 Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterioro de valor". Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la

clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

## **2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes**

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada período. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el período que se producen.

## **2.6 Deterioro de activos**

### **Deterioro de activos no financieros**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

### **Deterioro de activos financieros**

#### *Activos valuados a costo amortizado*

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

## **2.7 Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos y edificios.

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente, reparaciones mayores se activan, y el resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Edificios 20 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6).

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias -- netas".

## **2.8 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, y tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## **2.9 Costes por intereses**

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

## **2.10 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

*(a) Impuesto a la renta corriente*

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, y que en este año es del 25%.

*(b) Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## **2.11 Beneficios a empleados**

*(a) Participación de los trabajadores en las utilidades*

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

*(b) Beneficios definidos: jubilación patronal*

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

*(c) Beneficios por terminación de contrato: bonificación por desahucio*

El costo de los beneficios por terminación de contrato (bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

## **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

### 2.13 Reservas por valuación

De acuerdo a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF Completas, entre otras.

### 2.14 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos o servicios prestados, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

## 3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

#### (a) *Riesgo de Mercado*

La Compañía no mantiene riesgos de mercado, más sin embargo de acuerdo a lo indicado en la opinión en el párrafo 4 énfasis de unos asuntos y a la Nota 15 Hechos subsecuentes durante el año 2020 podrían surgir situaciones externas que afectarían a la situación comercial y financiera.

#### (b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

#### (c) *Riesgo de liquidez*

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos.

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

### 3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. 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, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

#### (a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

#### (b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento.

Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagarán y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión. Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado.

#### 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja y bancos (a)	593,81	604,97
	<u>593,81</u>	<u>604,97</u>

(a) Corresponde principalmente a valores en bancos nacionales de extracción inmediata.

#### 6. ACTIVOS FINANCIEROS

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar	1.920,00	-
	<u>1.920,00</u>	<u>0,00</u>

#### 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario por impuesto a la renta	165,75	-
	<u>165,75</u>	<u>0,00</u>

#### 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	31 de diciembre		depreciación
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Terreno	628.149,12	628.149,12	-
Edificio	167.550,00	167.550,00	5%
Construcciones en Curso	12.240,00	12.240,00	-
<b>Total al</b>	<u><b>807.939,12</b></u>	<u><b>807.939,12</b></u>	

## 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre	
	2019	2018
<b><u>CORTO PLAZO:</u></b>		
Otras cuentas por pagar	-	178,57
	<u>0,00</u>	<u>178,57</u>
<b><u>LARGO PLAZO:</u></b>		
Otras cuentas por pagar	794.969,31	797.520,28
	<u>794.969,31</u>	<u>797.520,28</u>

## 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	31 de diciembre	
	2019	2018
Retenciones de IVA y Renta por pagar	1882,65	1,24
	<u>1.882,65</u>	<u>1,24</u>

## 11. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo a lo indicado en el Código de Trabajo vigente, la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades líquidas antes del Impuesto a la Renta. En el presente ejercicio económico la compañía no determinó valor alguno por este concepto.

## 12. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del Impuesto a la Renta para el año 2019, se calculó previa conciliación tributaria en base al 25% sobre la utilidad después del 15% para los trabajadores. Considerando el impuesto causado de **US\$ 828.80**, el anticipo calculado para el presente año **US\$ 0.00**, menos las retenciones en la fuente, se determinó el monto a favor del contribuyente de **US\$ (165.75)** cuyo detalle se presenta a continuación:

Utilidad antes de participación trabajadores	US\$ 3,751.52
(-) Participación Trabajadores	" 0.00
(+) Gastos no deducibles	" 15.74
Utilidad gravable	US\$ 3,767.26
Impuesto a la renta causado	" 828.80
Anticipo determinado para el presente ejercicio	" 0.00
Impuesto a la renta mayor al anticipo reducido	" 828.80
Saldo del anticipo pendiente de pago	" 0.00
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el presente ejercicio	" (994.55)
Saldo a favor del contribuyente	<u>US\$ (165.75)</u>

### 13. PATRIMONIO

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ramos Villacís Víctor Emitio	10.833,00	10.833,00
Crúz Vergara María Angélica	1,00	1,00
Rendón Ramos Cathy Jame	5,00	5,00
Rendón Ramos Nataly Alexandra	5,00	5,00
	<u>10.844,00</u>	<u>10.844,00</u>

### 14. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2019, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - SCVS.

### 15. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (**mayo 08 de 2020**) se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan:

#### a) **Emergencia Sanitaria COVIT-19**

El Presidente de la República del Ecuador, mediante Decreto Ejecutivo No.1017 del 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional como resultado de la declaratoria de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y el incremento de casos de Covid-19 en Ecuador, mediante el cual se tomaron algunas resoluciones en el ámbito tributario, aduanero, migratorio, laboral, societario, judicial, contratación pública y administrativo.