

## **MORAZA S. A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

MORAZA S. A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 22 de mayo de 2007, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubica en la provincia del Guayas, Kilómetro 14.5 de la vía Daule, Guayaquil -Ecuador.

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

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

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de MORAZA S. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

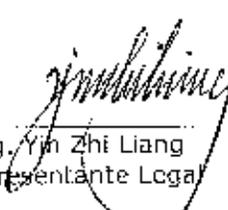
**MORAZA S. A.**

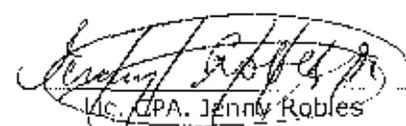
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	20,000	-
Pagos a proveedores y otros	(11,668)	(11)
Impuesto	<u>(3,137)</u>	<u>11</u>
Efectivo neto recibido en las actividades de operación	<u>5,195</u>	<u>-</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,195	-
Saldo al inicio del año	-	-
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>5,195</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Yin Zhi Liang  
Representante Legal

  
Lic. CPA. Jenny Robles  
Contadora

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

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

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

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

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

## **2.4 TERRENO**

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

El costo de terreno comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.4 Retiro o venta de Terreno** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de Terreno es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados.

**2.5 Reconocimiento de ingresos** - Se reconocen en relación a los 5 criterios establecidos en la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, que son los siguientes:

- a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,
- b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y;
- e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

**2.5.1 Ingresos por prestación de servicios** - La Compañía genera sus ingresos principalmente por la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2.6 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.7 Activos financieros** - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.7.1 Banco** - Incluye aquellos activos financieros líquidos o depósitos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

**2.6 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.6.1 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen importes pendientes de pago a compañías relacionadas y proveedores locales. El período de crédito promedio otorgado por los proveedores locales y

compañías relacionadas por la compra de bienes y servicios es de 45 hasta 60 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

**2.7 Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivas a partir de</u>
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de la nueva norma, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

### 3. BANCO

Al 31 de diciembre del 2019, Banco incluye principalmente saldos en cuenta corriente en instituciones financieras locales por el valor de US\$5,195; los cuales no generan interés.

### 4. IMPUESTO

**4.1 Activos del año corriente** - Un resumen a continuación:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	1,537	-
Retenciones de impuesto a la renta	1,600	-
Total	3,137	-

### 5. PATRIMONIO

**5.1 Capital social** - Está constituido de 800 acciones ordinarias de US\$1, valor nominal unitario.

**5.2 Otras reservas** - Un resumen a continuación:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otras reservas	332,560	332,560

**5.3 Resultados acumulados** - Un resumen a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultados acumulados	(9,270)	(9,536)

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**6.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

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

**6.1.1 Riesgo de crédito** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna Compañía de contrapartes con características similares. La exposición de crédito es controlada por el Departamento Financiero en conjunto con profesionales independientes, quienes se encargan de revisar de manera constante la recuperación de la cartera y el comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por la Gerente Financiera y la Tesorera.

**6.1.2 Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Administración de la Compañía revisa mensualmente el EBITDA operativo, verificando el crecimiento de los márgenes brutos que generan las operaciones de la Compañía, teniendo flujo de caja operativo suficiente como capital de trabajo y cubrir con las obligaciones con instituciones financieras.

**6.1.3 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran

afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

Durante el año 2019, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

**6.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía a continuación:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Activos financieros</i>		
Banco, ver nota 3	<u>5,195</u>	=

**6.3 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.

## 7. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos operacionales (1)	<u>20,000</u>	---

(1) Al 31 de diciembre del 2019, ingresos operacionales corresponden al alquiler y explotación de bienes inmuebles.

## 8. GASTOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos Operacionales (1)	<u>19,148</u>	<u>913</u>

(1) **Gastos operacionales** - Un resumen de los gastos operacionales a continuación:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Servicios prestados	16,600	-
Gasto no deducible	1,584	-
Impuestos, tasas y contribuciones	895	902
Gastos bancarios	33	-
Otros gastos	<u>36</u>	<u>11</u>
Total	<u>19,148</u>	<u>913</u>

## 9. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2019, la administración de la Compañía, no mantiene vigentes demandas laborales, tributarios o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente para su revelación.

## 10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos 08 de mayo del 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

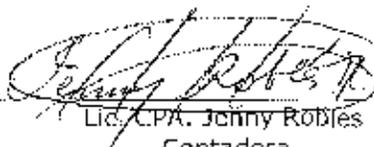
Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración en mayo 08 del 2020, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---



Ing. Yiu Zhi Liang  
Representante Legal

---



Lic. CPA. Jenny Rojas  
Contadora