

ZIPPERCORP S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ZIPPERCORP S.A.

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

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado del resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 23

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
ZIPPERCORP S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ZIPPERCORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ZIPPERCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

ZIPPERCORP S.A.

Página 2

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio 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 que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoria de los estados financieros:

5. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas importantes si, individualmente o en su conjunto, pueden preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoria efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

ZIPPERCORP S.A.

Página 3

Responsabilidades del Auditor con la auditoria de los estados financieros: (Continuación)

evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

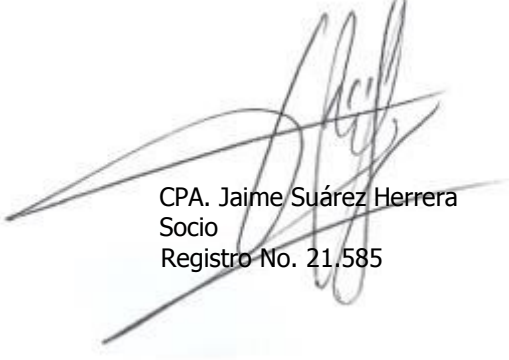
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.


LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

Junio 15 de 2020
Milagro - Ecuador


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Caja y bancos	6,233	1,916
	Cuentas por cobrar	0	35
3	Activo por impuestos corrientes	157,864	159,453
	Servicios y otros pagos anticipados	<u>2,669</u>	<u>2,670</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>166,766</u>	<u>164,074</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
4	Activos fijos, neto	567,488	577,139
5	Propiedades de inversión, neto	<u>1,260,954</u>	<u>1,286,184</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,828,442</u>	<u>1,863,323</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>1,995,208</u>	<u>2,027,397</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
	Cuentas por pagar	5,270	2,707
11	Pasivo por impuestos corrientes	<u>3,113</u>	<u>12,825</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>8,383</u>	<u>15,532</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
6	Cuentas por pagar a largo plazo	<u>1,270,000</u>	<u>1,350,000</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>1,278,383</u>	<u>1,365,532</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
7	Capital social	10,000	10,000
	Reserva legal	5,000	5,000
	Reserva facultativa	286,632	212,225
	Resultados acumulados	<u>415,193</u>	<u>434,640</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>716,825</u>	<u>661,865</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,995,208</u>	<u>2,027,397</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8	Arrendamiento operativo	<u>150,305</u>	<u>150,198</u>
	TOTAL	<u>150,305</u>	<u>150,198</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
9	(-) Gastos de administración	(44,767)	(47,880)
10	(-) Gastos de bienes y raíces	<u>(35,014)</u>	<u>(3,049)</u>
	TOTAL	<u>(79,781)</u>	<u>(50,929)</u>
	UTILIDAD OPERACIONAL	70,524	99,269
	OTROS EGRESOS. NETO	<u>(61)</u>	<u>(57)</u>
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	70,463	99,212
11	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	<u>(15,503)</u>	<u>(24,805)</u>
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u><u>54,960</u></u>	<u><u>74,407</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)**

	Capital social	Reserva		Superávit por valuación	Resultados Acumulados			Subtotal	Total
		legal	facultativa		Adopción primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10,000	5,000	134,945	200,156	(69,096)	306,453		437,513	587,458
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	74,407		74,407	74,407
Apropiación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>77,280</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(77,280)</u>	<u>(77,280)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	10,000	5,000	212,225	200,156	(69,096)	303,580		434,640	661,865
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	54,960		54,960	54,960
Apropiación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>74,407</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(74,407)</u>	<u>(74,407)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>	<u>286,632</u>	<u>200,156</u>	<u>(69,096)</u>	<u>284,133</u>	<u>415,193</u>	<u>716,825</u>	

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	150,305	150,323
Efectivo pagado a proveedores y otros	(65,927)	(32,296)
Otros egresos	(61)	(57)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>84,317</u>	<u>117,970</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos	<u>0</u>	(1,435)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>0</u>	(1,435)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Abono a cuentas por pagar a largo plazo	(80,000)	(120,064)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	(80,000)	(120,064)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	4,317	(3,529)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>1,916</u>	<u>5,445</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>6,233</u>	<u>1,916</u>
Ver notas a los estados financieros		

ZIPPERCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	54,960	74,407
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciación de activos fijos	9,651	11,281
Depreciación de propiedades de inversión	25,230	27,213
Impuesto a la renta de la Compañía	15,503	24,804
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	35	125
Activo por impuestos corrientes	(10,820)	4,854
Servicios y otros pagos anticipados	(1)	368
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	2,563	(2,993)
Pasivo por impuestos corrientes	(12,804)	(22,089)
Total ajustes	<u>29,357</u>	<u>43,563</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>84,317</u></u>	<u><u>117,970</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

1. INFORMACION GENERAL

ZIPPERCORP S.A..- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 15 de 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 24 de ese mismo año. Su actividad principal actual es entregar en alquiler bienes inmuebles de su propiedad. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992527013001.

En los años 2019 y 2018, los ingresos de la Compañía corresponden exclusivamente al arriendo de bienes inmuebles de su propiedad, que son utilizados por Devies Corp S.A. (Una compañía relacionada), nota 8.

La Compañía opera desde las instalaciones de Devies Corp S.A., ubicadas en Milagro - Ecuador en la Av. 17 de Septiembre No. 1105. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía no dispone de trabajadores. Su administración está a cargo de Devies Corp S.A. pero no existe un gasto o un ingreso que por este concepto deba reconocerse en los estados financieros individuales de estas empresas.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 3 de 2020. La Administración de la Compañía estima que la Junta General de Accionistas se reunirá en una fecha futura a producirse durante el tercer trimestre del año 2020, para aprobar los estados financieros auditados de la Compañía del ejercicio 2019. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 25 de 2019.

Situación económica del Ecuador.- Hasta el año 2018, la situación económica del país presentaba una ligera recuperación. Este panorama fue cambiando en el transcurso del año 2019, debido a la caída del precio del petróleo, el alto nivel de endeudamiento y el menor dinamismo en la demanda externa de productos no petroleros. Ante esta situación, el gobierno nacional decreto en octubre de 2019 un paquete de medidas económicas que causaron convulsión social y la paralización por 11 días de los sectores económicos del país, en especial del comercio y la manufactura. Estas situaciones han generado la reducción de la actividad económica que afecta significativamente al Estado, razón por la cual existen inconvenientes de escasez de dólares, un importante déficit fiscal y un limitado acceso a líneas de crédito.

El Gobierno Nacional en su aspiración de mejorar sus índices económicos decretó nuevas reformas tributarias, implementó cambios importantes en materia de contratación laboral, entró en un proceso paulatino de disminución de la masa salarial del sector público y de eliminación técnica de los subsidios a los combustibles, emitió medidas para aliviar las obligaciones del sector productivo y de la ciudadanía en general, además de solicitar a la banca la reestructuración y renovación de deudas con los clientes.

El panorama de crecimiento económico para el Ecuador en el año 2020 no es alentador bajo las circunstancias actuales; las proyecciones de Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Comisión Económica para América Latina y el Caribe y el Banco Central del Ecuador, estimaban un crecimiento del 0.1%, 0.4% y 0.5%, ocasionado por el proceso de desaceleración mundial y la merma en la demanda de bienes primarios. Estas bajas proyecciones posteriormente se han visto negativamente afectadas por el coronavirus, declarada pandemia mundial por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo 11 de 2020; y que ha causado en Ecuador y el mundo la paralización de toda actividad económica por algo más de dos meses, contados desde la segunda quincena de marzo hasta la primera quincena de mayo de 2020, en cumplimiento de una etapa

1. **INFORMACION GENERAL (Continuación)**

obligatoria de aislamiento. Debido a lo comentado, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras instituciones han modificado la baja estimación de crecimiento de la economía ecuatoriana, inicialmente informada, concluyendo que el PIB de Ecuador decrecerá en 6,3% en el año 2020, en el contexto de la recesión mundial que se espera para este año en razón a los aspectos previamente tratados.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES (IFRS for SMEs Standard por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el dólar estadounidense. Los importes de las notas a los estados financieros adjuntos, están expresados en dólares estadounidenses, excepto cuando se especifique lo contrario.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- El activo por impuesto corriente representa crédito tributario que puede ser compensado mensualmente, como es el caso del Impuesto al Valor Agregado - IVA, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta.

Activos fijos, neto.- Están registrados inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro de los activos. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Maquinarias y equipos, y otros	10%

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Propiedad de inversión.- Representa edificaciones mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas. La propiedad de inversión no es ocupada por la Compañía.

La propiedad de inversión es reconocida a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados.

Las tasas de depreciación anual de la propiedad de inversión son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Galpón, oficinas y baños	2%
Supermercado Devies - Quevedo	2%
Villas	2%

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad de inversión, son calculadas comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral. El valor en libros de la propiedad de inversión es castigado inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Deterioro de activos no financieros.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos fijos y propiedad de inversión, no pueda ser recuperado.

Pasivos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende básicamente la categoría de "cuentas por pagar a largo plazo" a una compañía relacionada. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Las cuentas por pagar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificadas como pasivo no corriente cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

- **Cuentas por pagar:** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, la cuenta por pagar a largo plazo a una compañía relacionada corresponde a préstamo para capital de trabajo, está registrada a su costo amortizado utilizando la tasa de interés pactada. Los intereses devengados son presentados en el estado del resultado integral en la cuenta de gastos financieros.
- **Baja de un pasivo financiero:** Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Compensación de instrumentos financieros.- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo deudor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera de las NIIF", podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - superávit por valuación", originada por el ajuste a valor de mercado de terrenos, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. El superávit por valuación podrá ser transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la venta del activo.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, exigía que las sociedades debían determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a ser calculado con base a las reglas definidas reglamentaria y pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente. Al resultado así obtenido, debían restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones eran mayores, la Compañía no cancelaba el mencionado anticipo. Al liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto era superior al anticipo más las retenciones en la fuente la sociedad cancelaba la diferencia. Si dicho impuesto era inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente, o no se causaba impuesto, el anticipo pagado se convertía en el impuesto a la renta definitivo. Sobre el excedente de retenciones en la fuente, la sociedad tenía el derecho de presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

3. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representa el Impuesto al Valor Agregado - IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios por US\$. 157,864 y US\$. 159,453 respectivamente, que es compensado mensualmente con el IVA facturado en alquileres. Este crédito tributario proviene principalmente del ejercicio 2016 por US\$. 124,802.

De acuerdo con el Art. 153 del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RALORTI), el uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago. Se entiende como fecha de pago al período en que fue exigible el pago del IVA respecto a la adquisición local o importación de bienes y servicios que dan derecho al crédito tributario.

4. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Terrenos	515,183	515,183
Muebles y enseres	78,004	78,004
Instalaciones	42,851	42,851
Edificios	6,900	6,900
Maquinarias y equipos	5,899	5,899
Otros	<u>6,874</u>	<u>6,874</u>
Subtotal	655,711	655,711
Menos: Depreciación acumulada	<u>(88,223)</u>	<u>(78,572)</u>
Total	<u><u>567,488</u></u>	<u><u>577,139</u></u>

Garantía colateral.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los terrenos de la Compañía garantizan como colateral varias operaciones de crédito concedidas a Devies Corp S.A. (Una compañía relacionada) por el Banco del Pacífico S.A.. Estos terrenos en un número de 7 solares, con una superficie total de 12.658,80 metros cuadrados, están ubicados en Quevedo - Ecuador y tienen una valoración de US\$. 2,840,109. Estos solares son utilizados por Devies Corp S.A para su operación de supermercado en la referida ciudad.

En los años 2019 y 2018, el movimiento de los activos fijos fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	577,139	586,985
Menos: Depreciación anual	<u>(9,651)</u>	<u>(11,281)</u>
Más: Adiciones	<u>0</u>	<u>1,435</u>
Saldo Final	<u><u>567,488</u></u>	<u><u>577,139</u></u>

5. **PROPIEDADES DE INVERSION, NETO**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Galpón, oficinas y baños	889,798	889,798
Supermercado Devies - Quevedo	417,304	417,304
Villas	<u>122,326</u>	<u>122,326</u>
Subtotal	1,429,428	1,429,428
Menos: Depreciación acumulada	<u>(168,474)</u>	<u>(143,244)</u>
Total	<u><u>1,260,954</u></u>	<u><u>1,286,184</u></u>

5. **PROPIEDADES DE INVERSION, NETO (Continuación)**

En los años 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,286,184	1,313,397
Menos: Depreciación anual	(25,230)	(27,213)
Saldo Final, neto	<u>1,260,954</u>	<u>1,286,184</u>

6. **CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas:		
Devies Corp S.A.	950,000	1,010,000
Bradevi S.A.	<u>320,000</u>	<u>340,000</u>
Total	<u>1,270,000</u>	<u>1,350,000</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, corresponden a saldos de préstamos concedidos a la Compañía por las referidas sociedades, para ser utilizados en la remodelación del Supermercado Devies - Quevedo como para la construcción de galpón, villas y oficinas. Estas cuentas por pagar no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

En el año 2019, la Compañía realizó pagos a Devies Corp S.A. por US\$. 60,000 (US\$. 120,064 en el año 2018) y a Bradevi S.A. por US\$. 20,000.

7. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de BRADEVI S.A. (99.9998%) y de los señores Carlos Delgado Villacís (0.0001%) y César Delgado Villacís (0.0001%), todos de nacionalidad ecuatoriana. A esas fechas el capital autorizado de la Compañía es de US\$. 20,000.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017 (Reformada mediante Resolución del SRI No. 39, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 25 de agosto 26 de 2019), aplicable para los ejercicios fiscales 2019 y 2018, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019 en febrero 17 de 2020 y el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 11 de 2019.

8. **ARRENDAMIENTO OPERATIVO**

En los años 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

8. ARRENDAMIENTO OPERATIVO (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Supermercado Devies (Galpón y parqueos)	84,588	84,588
Galpón, Oficinas y Villas	65,610	65,610
Otros	<u>107</u>	<u>0</u>
Total	<u>150,305</u>	<u>150,198</u>

Estas propiedades localizadas en el Kilómetro 1.5 de la vía a Valencia - Quevedo, están entregadas en arrendamiento a Devies Corp S.A. (Una compañía relacionada). En los años 2019 y 2018, este arrendamiento operativo constituye la única transacción entre partes relacionadas (Zippercorp S.A. y Devies Corp S.A.).

9. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Depreciaciones	34,881	38,493
Honorarios profesionales	5,216	4,243
Seguros	2,910	3,268
Otros	<u>1,760</u>	<u>1,876</u>
Total	<u>44,767</u>	<u>47,880</u>

10. GASTOS DE BIENES RAICES

En el año 2019, los gastos de bienes raíces por US\$. 35,014 incluyen US\$. 33,513 por mantenimiento, reparaciones y adecuaciones, efectuados por Distrikbase por US\$. 21,304 y por Jhon Maldonado por US\$. 12,209. Los trabajos realizados correspondieron a (1) Recubrimiento epóxico para piso de alto tráfico y resistencia, mecánica, química e impermeable y (2) Trabajos en el sistema eléctrico y de iluminación en el Almacén de Devies Corp en Quevedo; respectivamente.

11. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuestos a la renta	70,463	99,212
Más:		
Gastos no deducibles	<u>3</u>	<u>6</u>
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>70,466</u>	<u>99,218</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 22% y 25%)	<u>15,503</u>	<u>24,805</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El impuesto a la renta del año 2018, fue establecido de la siguiente forma:

	<u>2018</u>
	(Dólares)
Impuesto a la renta causado:	<u>24,805</u>
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	<u>0</u>
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta calculado	<u>24,805</u>

Para el año 2018, el impuesto a la renta causado resultó en el impuesto a la renta definitivo de la Compañía, debido a que no hubo pago anticipo por el efecto mayor del importe de retenciones en la fuente consideradas para el cálculo. Para liquidar el impuesto a la renta anual el contribuyente debía comparar el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, y tomar el importe mayor para pagarlo o liquidarlo como impuesto a la renta definitivo. De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades. La comparación establecida en el presente párrafo, no estuvo vigente para el ejercicio 2019, el impuesto a pagar o liquidar corresponde exclusivamente al impuesto a la renta causado del ejercicio.

De acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 450 de mayo 17 de 2011, Reformado en diciembre 20 de 2018, la Compañía esta categorizada como micro empresa en razón de ser una unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores a US\$. 300,000.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía aplicó a la Base Imponible del impuesto a la renta la tarifa del 22%, considerando la disposición legal del segundo artículo innumerado posterior al Art. 37.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que establece una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales (Reforma legal expedida en el Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la liquidación del impuesto a la renta fue la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	15,503	24,805
<u>Menos:</u>		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(12,025)	(12,016)
Anticipo del impuesto a la renta	<u>(386)</u>	<u>0</u>
Saldo a pagar al final del año	<u>3,092</u>	<u>12,789</u>

Las declaraciones del impuesto a la renta de los ejercicios fiscales 2016 al 2018, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir

11. **IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

12. **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Los contratos de arrendamiento vigentes durante los años 2018 y 2019, fueron suscritos en junio 1 de 2016 y septiembre 1 de 2017. Su vigencia fue de 2 años renovables por una sola vez con vencimiento en julio 1 de 2018 y septiembre 1 de 2019. Tales contratos fueron prorrogados hasta finalizar el año 2019. El canon mensual de arrendamiento fue de US\$. 7,049 (Galpón de 3.825 m2 y parqueo) y US\$. 5,467.50 (Galpón, villas, oficina, baños) más el 12% del IVA.

13. **ADMINISTRACION DE RIESGOS**

En el curso normal de los 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 dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **Riesgo de mercado.**- Está relacionado con los cambios en los precios de mercado, surgidos entre otros aspectos principalmente por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés que podrían afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. La Administración de la Compañía considera no estar expuesta al riesgo de mercado por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés; en razón que no efectúa transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense, sus activos y pasivos financieros mantenidos principalmente con la Autoridad Tributaria y con compañías relacionadas; respectivamente, no generan o no devengan intereses.
- **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 Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en bancos en cuentas corrientes. La Administración de la Compañía solo realiza operaciones con instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientemente efectuadas, determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo del efectivo depositado. En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes, la Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado, debido a que el arrendamiento de bienes inmuebles es efectuado exclusivamente con una compañía relacionada, y recuperados de forma inmediata al poco tiempo de emitida la factura correspondiente, no habiendo existido problemas de cobranza.
- **Riesgo de liquidez.**- La Administración de la Compañía tiene establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14. **LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así

14. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)

como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

15. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En diciembre 31 de 2019, fue expedida la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Los aspectos más relevantes de la referida ley son mencionados a continuación:

NUEVOS TRIBUTOS:

- Se crea la contribución única y temporal para las sociedades que hubieran percibido ingresos gravados iguales o superiores a US\$. 1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018.
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes:
 - Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial; y,
 - Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los Impuestos al Valor Agregado (IVA) y a los Consumos Especiales (ICE) en forma semestral.
- Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores.

IMPUESTO A LA RENTA:

- Por única vez, se reduce en el 10% el impuesto a la renta del 2019 para los sectores, agrícola, ganadero y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán mediante reglamento.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de US\$. 100,000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el 50% del total de ingresos gravados o en 1.3 veces a la fracción básica desgravada.
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia.
- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.

15. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD.
- Se establece una nueva regla para la deducibilidad de provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior.
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario.
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales, tanto locales como importados.

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio.
- Se grava con ICE al consumo de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales.
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

OTRAS:

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos.
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros.

16. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público.

En octubre 7 de 2019, la SCVS emitió la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0015 publicada en el Registro Oficial No. 71 de octubre 30 de 2019, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de

16. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO (Continuación)

Interés Público, el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realicen actividades de compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, intermediación, agencia y corretaje inmobiliarios. La mencionada disposición derogó la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018 y sus Reformas.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es el alquiler y explotación de bienes inmuebles, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

Mediante Registro Oficial No. 107 de diciembre 24 de 2019, la SCVS publicó la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0021 que contiene el Instructivo de Sociedades Mercantiles de Beneficio e Interés Colectivo. Esta norma resolvió que cualquier sociedad nacional sujeta al control y vigilancia de la SCVS, de manera voluntaria, podrá adoptar la calidad de Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo, sin que esto implique cambio de especie de la sociedad o creación de un nuevo tipo societario. En este caso, de creerlo conveniente, la compañía deberá formalizar el acto societario de cambio de denominación y cumplir los demás requisitos establecidos en la ley, agregando la expresión "Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo", o las siglas B.I.C., a la denominación de la compañía.

17. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido reclasificados para su adecuada presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (junio 15 de 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

A la fecha de emisión del presente informe (junio 15 de 2020), la población mundial continua siendo azotada por un virus que tiene en alarma a los sistemas de salud, y que ha requerido que los gobiernos inviertan importantes cantidades de recursos para apalejar el impacto de esta enfermedad, que fue declarada en marzo 11 de 2020, pandemia mundial por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Debido a la peligrosidad del virus para la salud de los seres humanos, el gobierno ecuatoriano adoptó medidas para evitar la circulación de personas y vehículos en todo el territorio nacional, la suspensión significativa de las actividades empresariales, así como el cierre de aeropuertos y de fronteras, entre otras disposiciones de seguridad.

Actualmente, Ecuador está saliendo paulatinamente de una etapa de aislamiento iniciada en marzo 17 de 2020 a una etapa de distanciamiento social que entró en vigencia en mayo 4 de 2020, que permitirá retomar actividades industriales, bancarias, comerciales y financieras bajo una nueva normalidad. A la fecha de emisión del presente informe (junio 15 de 2020), no es posible prever el impacto que tendrá esta crisis sobre los estados financieros de la Compañía del ejercicio 2020.
