

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

**A. PREDIALBIENES CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre de 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 2007, con el objeto social principal de dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

El 9 de octubre de 2012, mediante escritura pública, la Compañía cambió su objeto social principal para dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, agente y representante de personas naturales y jurídicas, y podrá invertir en todo tipo de valores fiduciarios, con lo cual dejó como actividad secundaria el arrendamiento de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de febrero de 2020 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 medición, 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.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

## **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

### **B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**(Continuación)

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada periodo.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

### **C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros. Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo o a un instrumento de patrimonio de otra. La Compañía mantiene activos y pasivos financieros básicos que se reconocen cuando pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.
- Bonos e instrumentos de deuda similares: Un bono es un título de deuda, por el que el emisor les adeuda a los tenedores una deuda y, según las condiciones del bono, queda obligado a cubrir el interés (el cupón) y reembolsar el principal en una fecha futura, denominada vencimiento. Es un contrato formal que insta a reembolsar el dinero que se tomó prestado con intereses, en intervalos fijos.

Los bonos que mantiene la entidad son instrumentos financieros básicos; el derecho contractual de la Compañía de recibir efectivo (activo financiero) se corresponde con la obligación de pagar (pasivo financiero) por parte del emisor de los instrumentos financieros. Para su reconocimiento posterior, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

**Baja de activos financieros:** Un activo financiero se da de baja en cuentas solo cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- El activo financiero se transfiere a terceros; o,
- A pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, se transfiere el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque se conservan riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y se reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

**Baja de pasivos financieros:** Un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) se da de baja en cuentas solo cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

Cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de una parte de un pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido, se reconoce en resultados.

**Servicios y otros pagos anticipados:** Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del período.

**Propiedad, planta y equipo:** El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedad, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

| Clases            | Vida útil<br>en años | Tasa de<br>depreciación<br>% |
|-------------------|----------------------|------------------------------|
| Edificios         | 20                   | 5                            |
| Muebles y enseres | 10                   | 10                           |
| Instalaciones     | 10                   | 10                           |
| Vehículos         | 5                    | 20                           |

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- Bajas o venta de propiedad, planta y equipo:

Una partida de propiedad, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.



## **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

### **C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el periodo que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

#### Impuesto a la renta:

##### ▪ Corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; 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.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- **Diferido:**

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 fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. 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.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias:** Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios y venta de productos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados y cuando el riesgo y los beneficios inherentes a la propiedad de tipo significativo, han sido transferidos sustancialmente a los compradores, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

**Costos y gastos ordinarios:** Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**Gastos financieros:** Se originan por servicios bancarios como emisión de chequeras, emisión de remesas al exterior, comisión por cobros con tarjetas de crédito y estados de cuenta recibidos.

**Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES):** No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

**Deterioro de instrumentos financieros:** A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

|                                                         | 2019          |                | 2018           |                |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                         | Corriente     | No corriente   | Corriente      | No corriente   |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b> |               |                |                |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 93,502        |                | 144,748        |                |
| Cuentas y documentos por cobrar clientes                | 5,980         |                | 12,627         |                |
| Cuentas y documentos por cobrar terceros                |               | 73,664         |                |                |
| Bonos e instrumentos de deuda similares                 |               | 825,405        |                | 578,591        |
| Otros activos no corrientes                             |               | 2,000          | 22,000         |                |
| <b>Total activos financieros</b>                        | <b>99,482</b> | <b>701,069</b> | <b>179,375</b> | <b>578,591</b> |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b> |               |                |                |                |
| Cuentas y documentos por pagar proveedores              | 11,706        |                | 5,330          |                |
| Otros pasivos no corrientes                             |               | 2,980          |                | 2,980          |
| <b>Total pasivos financieros</b>                        | <b>11,706</b> | <b>2,980</b>   | <b>5,330</b>   | <b>2,980</b>   |

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.



**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

|             |     | Al 31 de diciembre de |                |
|-------------|-----|-----------------------|----------------|
|             |     | 2019                  | 2018           |
| Caja        |     | 300                   | 300            |
| Banco local | (1) | 93,202                | 144,448        |
|             |     | <u>93,502</u>         | <u>144,748</u> |

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente 02013018120 de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

**G. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

|                                  | Edificios | Muebles y Enseres | Instalaciones | Vehículos | Total US\$ |
|----------------------------------|-----------|-------------------|---------------|-----------|------------|
| <b>Costo:</b>                    |           |                   |               |           |            |
| Saldo al 01-01-2018              | 341,961   | 1,625             | 3,360         | 15,323    | 362,269    |
| Saldo al 31-12-2018              | 341,961   | 1,625             | 3,360         | 15,323    | 362,269    |
| Adiciones                        |           |                   |               | 12,499    | 12,499     |
| (-)Baja                          |           |                   | (1)           | 13,323    | 13,323     |
| Saldo al 31-12-2019              | 341,961   | 1,625             | 3,360         | 14,499    | 361,445    |
| <b>(-Depreciación acumulada:</b> |           |                   |               |           |            |
| Saldo al 01-01-2018              | 131,961   | 1,625             | 3,248         | 15,323    | 152,157    |
| Adiciones                        | 17,098    |                   |               |           | 17,098     |
| Saldo al 31-12-2018              | 149,059   | 1,625             | 3,248         | 15,323    | 169,255    |
| Adiciones                        | 17,098    |                   | 112           | 625       | 17,835     |
| (-)Baja                          |           |                   |               | 13,323    | 13,323     |
| Saldo al 31-12-2019              | 166,157   | 1,625             | 3,360         | 2,625     | 173,767    |
| Saldo al 01-01-2018              | 210,000   |                   | 112           |           | 210,112    |
| Saldo al 31-12-2018              | 192,902   |                   | 112           |           | 193,014    |
| Saldo al 31-12-2019              | 175,804   |                   |               | 11,674    | 187,478    |

(1) Corresponde a la venta de vehículo totalmente depreciado, marca Kia modelo Rio Sedan.

**H. BONOS E INSTRUMENTOS DE DEUDA SIMILARES:**

| Emisor                                                  | Fecha      |             | Tasa de Interés Anual | Nominal (US\$) | Al 31 de diciembre de |         |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|---------|
|                                                         | Inicio     | Vencimiento |                       |                | 2019                  | 2018    |
| Avícola Fernández S.A.                                  | 06/03/2017 | 09/03/2018  | 8.00%                 | 15,192         |                       | 47,501  |
| Cerfurosa S.A.                                          | 01/03/2014 | 11/03/2019  | 8.00%                 | 68,808         |                       | 3,748   |
| Compañía General de Comercio y Mandato Sociedad Anónima | 20/12/2018 | 20/12/2022  | 8.00%                 | 107,279        | 105,678               |         |
| Corporación El Rosado S.A.                              | 21/09/2015 | 21/09/2019  | 7.00%                 | 70,452         |                       | 11,228  |
| Electivo                                                |            |             |                       |                |                       | 6,003   |
| Electrocables C.A.                                      | 14/03/2018 | 14/03/2023  | 8.00%                 | 68,922         | 96,816                | 87,512  |
| Electrocables C.A.                                      | 11/07/2019 | 11/07/2024  | 8.00%                 | 52,771         | 51,664                |         |
| Envases del Litoral S.A.                                | 09/07/2019 | 09/07/2023  | 8.00%                 | 67,253         | 66,825                | 107,960 |
| Envases del Litoral S.A.                                | 08/08/2017 | 08/08/2021  | 8.00%                 | 18,778         | 18,842                |         |
| Envases del Litoral S.A.                                | 27/08/2018 | 27/08/2022  | 8.00%                 | 30,564         | 30,436                |         |
| Envases del Litoral S.A.                                | 18/11/2016 | 18/11/2020  | 8.00%                 | 14,712         | 14,857                |         |
| Exolut S.A.                                             | 27/05/2014 | 27/05/2019  | 8.00%                 | 59,389         |                       | 7,527   |
| Humanitas S.A.                                          | 01/11/2017 | 01/11/2021  | 8.00%                 | 27,709         | 27,626                | 41,963  |
| Hydriapac S.A.                                          | 30/03/2017 | 30/03/2020  | 8.00%                 | 9,572          | 9,586                 | 47,961  |
| Indusur Industrial del Sur S.A.                         | 31/08/2012 | 31/08/2017  | 7.50%                 | 73,065         |                       | 1,126   |
| Jaroma S.A.                                             | 31/08/2017 | 31/08/2021  | 8.00%                 | 30,176         | 30,198                | 47,419  |
| Magaproducción S.A.                                     | 25/10/2018 | 25/10/2022  | 8.00%                 | 51,161         | 50,832                | 57,583  |
| Motores y Tractores Motrac S.A.                         | 06/03/2015 | 06/03/2020  | 8.00%                 | 236            | 240                   | 2,791   |
| Quimpac S.A.                                            | 24/07/2018 | 24/07/2022  | 8.00%                 | 14,432         | 14,381                | 38,707  |
| Reproductores del Ecuador S.A.                          | 21/03/2019 | 21/03/2024  | 8.00%                 | 51,898         | 50,693                |         |

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****H. BONOS E INSTRUMENTOS DE DEUDA SIMILARES:** (Continuación)

| Emisor                                    | Fecha      |             | Tasa de Interés Anual | Nominal (US\$) | Al 31 de diciembre de |                |
|-------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                           | Inicio     | Vencimiento |                       |                | 2019                  | 2018           |
| Servicios Internacionales Turísticos S.A. | 05/02/2019 | 05/02/2023  | 8.00%                 | 28,951         | 26,571                |                |
| South Ecuadorian S.A.                     | 22/10/2018 | 22/10/2021  | 8.00%                 | 28,215         | 28,141                | 46,755         |
| South Ecuadorian S.A.                     | 25/08/2017 | 25/08/2022  | 8.00%                 | 18,834         | 18,808                |                |
| Telcelnet S.A.                            | 29/04/2015 | 29/04/2020  | 8.00%                 | 4,405          | 4,422                 | 23,319         |
| Telcelnet S.A.                            | 14/10/2016 | 14/10/2020  | 8.00%                 | 8,053          | 8,127                 |                |
|                                           |            |             |                       |                | <u>625,404</u>        | <u>578,931</u> |

Corresponde a los bonos e instrumentos de deuda de renta fija que se negocian en la bolsa de valores del país, a través de ADVFIN S.A. Casa de Valores, con vencimientos mayores a 360 días.

**I. PATRIMONIO:**

**Capital social:** El capital social está constituido por 912,344 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía.

**J. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

|                          | Años terminados al |               |
|--------------------------|--------------------|---------------|
|                          | 31/12/2019         | 31/12/2018    |
| Honorarios               | 3,950              | 3,620         |
| Suministros y materiales | 276                | 587           |
| Depreciación             | 17,835             | 17,434        |
| Mantenimiento            | 4,123              | 1,908         |
| Otros                    | 34,038             | 23,817        |
|                          | <u>60,222</u>      | <u>47,366</u> |

**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

La Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los ejercicios económicos 2019 y 2018, puesto que sus ingresos provinieron principalmente de rentas exentas y no gravadas de impuesto a la renta, tales como los ingresos por arrendamiento de inmuebles y rendimientos de inversiones en valores en renta fija que se negocian a través de la bolsa de valores del país, emitidos a 360 días calendario o más.

**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

| <b>Exenciones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Deducciones</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Otros</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura, hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actualmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul> |

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****M. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

  
Elizabeth Alvarado  
Gerente General

  
LELLAN S.A.  
Contador