

***INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.***

***NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS***

***31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018***

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**INDICE**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

IVA - Impuesto al Valor Agregado

SIC - Superintendencia de Compañías del Ecuador

SRI - Servicio de Rentas Internas

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIAA - Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES

RUC - Registro Único de Contribuyentes

JGA - Junta General de Accionistas

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores  
Accionistas de

### INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A.

Guayaquil, 19 de Junio del 2020

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A., al 31 de diciembre del 2019, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

#### **Fundamentos de la Opinión**

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros**

3. La Administración de INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

#### **Otros asuntos**

5. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Véase Notas 1 y 15 de los estados financieros adjuntos).

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

6. De acuerdo con artículo No. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC20-00000032, emitida el 17 de marzo del 2020 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA MARÍA PAULA MIAPU S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 30 de noviembre del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



José R. Cazar G.

**Socio**

No. de Licencia Profesional: 25013



**C&R Soluciones Empresariales S.A.**

**Firma miembro de AG AdvantEdge**

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b><u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u></b>	<b><u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	<u>22.924</u>	<u>2.524</u>
Partes Relacionadas	7	57.585	85.359
Impuestos	8	9.358	7.001
Otros activos		<u>23.140</u>	<u>725</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>113.007</u>	<u>95.609</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activo fijo, neto	9	<u>390.964</u>	<u>427.968</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>390.964</u>	<u>427.968</u>
<b>Total activos</b>		<u><u>503.971</u></u>	<u><u>523.578</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ec. Oscar H. Brito Guillén  
 Gerente General

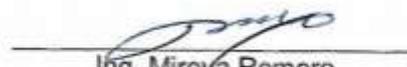
  
 Ing. Mireya Romero  
 Contadora

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por pagar			
Proveedores locales	10	20.812	20.300
Impuestos	8.2	1.343	3
Relacionadas	7	233.958	283.898
Impuesto a la renta	11	6.719	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		262.833	304.201
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Prestamos accionistas a largo plazo	7	138.297	138.297
<b>Total pasivos no corrientes</b>		138.297	138.297
<b>Total pasivos</b>		401.130	442.498
<b>Patrimonio</b>	12	102.841	81.080
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		503.971	523.578

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ec. Oscar H. Brito Guillén  
Gerente General

  
Ing. Mireya Romero  
Contadora

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Ingreso por Operación:	13	<u>87.000</u>	<u>73.000</u>
Utilidad bruta		87.000	73.000
Gastos de administración y ventas	14	(58.520)	(54.528)
Otros Ingresos netos		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		28.480	18.472
Impuesto a la renta	11	(6.719)	(4.164)
Resultado Integral del año		<u><u>21.761</u></u>	<u><u>14.307</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ec. Oscar H. Brito Guillén  
 Gerente General

  
 Ing. Mireya Romero  
 Contadora

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social (1)</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Superavit por Revalorizacion</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	<u>800</u>	<u>98</u>	<u>38.369</u>	<u>27.506</u>	<u>66.773</u>
Saldos al 1 de enero del 2018	800	98	38.369	27.506	66.773
Utilidad del año	-	-	-	14.307	14.307
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	<u>800</u>	<u>98</u>	<u>38.369</u>	<u>41.813</u>	<u>81.080</u>
Transferencias a Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	-
Utilidad del año	-	-	-	21.761	21.761
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	<u>800</u>	<u>98</u>	<u>38.369</u>	<u>77.881</u>	<u>102.841</u>

(1) Véase Nota 11

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ec. Oscar H. Brito Guillén  
Gerente General

  
Ing. Mireya Romero  
Contadora

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		114.774	73.000
Efectivo pagado a proveedores		(43.417)	(9.791)
Otros menores		(1.017)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>70.340</u>	<u>63.209</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de Activo fijo, neta	9	<u>-</u>	<u>(71.866)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(8.657)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) Aumento en préstamos de relacionadas y accionistas		<u>(49.940)</u>	<u>2.413</u>
Efectivo neto (utilizado en) / provisto por las actividades de financiamiento		<u>(49.940)</u>	<u>2.413</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo		20.400	(6.244)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2.524</u>	<u>8.768</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>22.924</u></u>	<u><u>2.524</u></u>

**PASAN...**

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**VIENEN...**

Conciliación de la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

		<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
	<u>Nota</u>		
Utilidad Neta		21.761	14.307
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación	9	37.005	35.113
Impuesto a la renta	11	6.719	4.164
Total de partidas Conciliatorias		<u>43.724</u>	<u>39.277</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por Cobrar		27.774	(753)
Otras cuentas por cobrar		(22.414)	-
Cuentas por pagar		1.807	10.378
Otras cuentas por pagar		(2.312)	-
Total cambios en activos y pasivos		<u>4.855</u>	<u>9.625</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u><u>70.340</u></u>	<u><u>63.209</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ec. Oscar H. Brito Guillén  
Gerente General

  
Ing. Mireya Romero  
Contadora

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

La compañía fue constituida en abril 30 del 2008, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador con el nombre de **INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.** mediante autorización Resolución N° 08. G. IJ. 0002701 inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 12 de mayo del 2008, entre sus actividades se encuentra la actividad de compra, venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles, alquiler de depósitos y bodega, excepto productos perecibles.

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.** desarrolla sus operaciones en el Ecuador y mantiene su oficina en: Cantón Guayaquil, Vía a Daule Km. 23 Perimetral, Lotización Inmaconsa Calle Alfa solar 6 y Mangos. De acuerdo con el Registro Único de Contribuyentes, número 0992569352001 actualizado el 16 de junio del 2017, su actividad principal es Administración de bienes inmuebles.

**Situación del País**

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y continuara su desarrollo en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una posible recesión global y bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado a la fecha, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente sustancialmente, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios que les permita mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, el Gobierno debe generar recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país. La situación descrita puede comprometer de manera importante a las empresas en sus planes de crecimiento y para ciertos sectores económicos dependiendo, de su actividad, podría afectar la continuidad de los negocios como empresa en marcha.

Bajo este contexto, las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, optimizar los recursos controlando el gasto y estableciendo un programa de operación, cuenta además con el apoyo de sus accionistas. En general se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

**2. BASES PARA LA PREPARACION**

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019,

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF para PYMES emitidas por el IASB. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

**a) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

**b) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía. Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

**c) Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

(Véase página siguiente)

**d) Juicios y estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Vida útil de Activos Fijos**

Como se indica en la Nota 3.4, la Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus Activos Fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

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

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en partes, en las condiciones actuales del mercado (Véase adicionalmente Nota 3.8).

**3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**3.1 Efectivo y equivalente de efectivo**

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes y de ahorro altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. Véase Nota 6.

**3.2 Activos y Pasivos Financieros**

**3.2.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) Préstamos y cuentas por cobrar. Además, se mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**(b) Otros pasivos financieros**

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**a) Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**b) Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

**c) Medición posterior**

**i) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

**Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios.

Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

**ii) Otros Pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente)

**Proveedores y Otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

### **3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros.**

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

### **3.2.4 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **3.3 Activo Fijo**

### **a) Reconocimiento y medición**

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

### **b) Depreciación**

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	20 años	5%
Vehiculos	5 años	20%

**c) Retiro o venta de Activos fijos**

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

**3.4 Deterioro de activos**

**Deterioro de activos no corrientes**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

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

**3.5 Deterioro de activos financieros**

**Activos valuados a costo amortizado**

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

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

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

(Véase página siguiente)

### **3.6 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente**

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

#### **Impuesto a la renta diferido**

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos 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 impuestos a la renta diferidos activos y pasivos 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.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

### **3.7 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos**

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los ingresos provenientes del curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable del grado de terminación de la transacción al final del periodo en que se informa, siempre y cuando la misma pueda ser estimada con fiabilidad, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

#### **Arrendamiento**

Los ingresos ordinarios procedentes de los arrendamientos de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y, los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **3.8 Ingresos Financieros**

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, dividendos y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

#### **3.9 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

#### **3.10 Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

#### **3.11 Resultados acumulados**

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF": La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

##### **a) Ambiente de administración de riesgos**

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la Compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites.

La administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía.

##### **b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar clientes y las transacciones acordadas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad. El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La facturación por los servicios de arrendamiento de locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable en cuanto al comportamiento de pago y con un nivel de referencias de primer nivel. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Produbanco S.A.	AAA-	AAA-

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

La Compañía mantiene sus recursos monetarios en el corto plazo, de tal forma que pueda cumplir sus obligaciones por la operación de sus actividades, en el caso de existir excedentes de efectivo lo recomendable es colocarlos en inversiones temporales o en pólizas de acumulación. En caso de ser requerido flujo adicional, la Compañía cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas.

**c) Riesgo de mercado**

**i. Riesgo de tipo de cambio**

Por haber asumido el Ecuador como moneda oficial el dólar estadounidense, sus operaciones las realiza en dicha moneda, por consiguiente, sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por tipo de cambio.

**ii. Riesgo de precio de venta**

Los servicios de venta que realiza INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A. se tranzan a valor de mercado, los precios se rigen por lista de precios, la misma que son aprobadas por la Gerencia General y quien permanentemente monitorea los costos de importación y los precios de venta de los químicos en el mercado ecuatoriano.

**d) Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

El cumplimiento de las normas de la compañía, está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración.

**4.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador.

La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

**5. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	22.924	-	2.524	-
Cuentas por cobrar	57.585	-	725	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>80.509</b>	<b>-</b>	<b>3.249</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por pagar y otras	20.812	-	20.375	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>20.812</b>	<b>-</b>	<b>20.375</b>	<b>-</b>

(1) Véase nota 6.

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de Documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, Obligaciones financieras y Documentos y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos no generan una tasa de interés de mercado.

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Efectivo Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se compone en:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
<b>Depósitos en cuentas corrientes</b>				
Produbanco S.A.	22.924		2.524	
	<u>22.924</u>	(1)	<u>2.524</u>	(1)

(1) Véase Nota 3.1

**7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<b><u>Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas (1)</u></b>		
Provequim C.A.	20.291	64.522
Crecicorp S.A.	37.293	20.837
	<u>57.585</u>	<u>85.359</u>
<b><u>Cuentas por pagar a Compañías Relacionadas</u></b>		
Crecicorp S.A.	60	-
Materquim C.A. (2)	202.309	202.309
	<u>202.369</u>	<u>202.309</u>
<b><u>Cuentas por Pagar Relacionadas a Corto Plazo</u></b>		
Oscar Brito Guillén	31.589	81.589
	<u>31.589</u>	<u>81.589</u>
	<u>233.958</u>	<u>283.898</u>
<b><u>Cuentas por Pagar Relacionadas a Largo Plazo</u></b>		
Accionistas (3)	138.297	138.297
	<u>138.297</u>	<u>138.297</u>

(1) Corresponden a valores por alquiler de instalaciones que no devengan intereses.

(Véase página siguiente)

(2) Corresponde a préstamos realizados por Materquim C.A. para financiar capital de trabajo, mismo que se cancelara en el largo plazo y no devenga intereses

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (3) Corresponde a préstamos realizados por los accionistas para financiar capital de trabajo, mismo que no devenga intereses y no tienen plazos definidos de cobro; sin embargo, la administración estima cobrar en el largo plazo.

**8. IMPUESTOS**

**8.1 Activo por impuesto corriente**

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Retenciones fuentes de clientes (1)	6.960	-
Credito tributario de iva	-	4.603
Credito tributario impuesto a la renta (1)	2.398	2.398
	<u>9.358</u>	<u>7.001</u>

- (1) Estos valores se compensan anualmente con el Impuesto a la Renta Causado. Véase además Nota 11.

**8.2 Pasivo por impuesto corriente**

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
IVA Por Pagar	1.343	3
	<u>1.343</u>	<u>3</u>

**9. ACTIVOS FIJOS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Vehículos	120.583	120.583
Edificio	258.213	258.213
Finca	51.598	51.598
Terreno	110.439	110.439
	<u>540.833</u>	<u>540.833</u>
(menos) Depreciación Acumulada	(149.870)	(112.865)
	<u><u>390.964</u></u>	<u><u>427.968</u></u>

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>
Movimiento del año:		
Saldo neto al inicio del año	427.968	391.215
(+) Adiciones	-	71.866
(-) Depreciación del año	(37.005)	(35.113)
Saldo neto al fin del año	<u><u>390.964</u></u>	<u><u>427.968</u></u>

**10. PROVEEDORES**

Composición y movimiento al 31 de diciembre:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Proveedores locales	<u>20.812</u>	<u>20.300</u>
	<u><u>20.812</u></u>	<u><u>20.300</u></u>

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

**Conciliación contable-tributaria -**

A continuación, se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2019:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Composición:		
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta	28.480	18.472
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	-
Saldo Utilidad Gravable	28.480	18.472
(+) Gasto no deducibles locales	2.062	457
(-) Amortización de Pérdidas	-	-
Saldo Utilidad gravable	<u>30.542</u>	<u>18.929</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Total Impuesto causado	<u>6.719</u>	<u>4.164</u>
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	-	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago.	-	-
(-) Retenciones en la fuente que el realizaron en el ejercicio	(6.960)	(5.840)
(-) Crédito tributario años anteriores	<u>(2.398)</u>	<u>(723)</u>
Saldo Impuesto a la Renta a favor	<u>(2.639)</u>	<u>(2.398)</u>

**Otros asuntos –**

**“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”:** El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
  - Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
  - Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
  1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley; El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
  2. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

3. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
4. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
5. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los 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. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o
- recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

**“Código del Trabajo”:** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

## 12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la compañía está conformado por 800 participaciones iguales e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>
Brito Guillen Oscar Humberto	800	800	100%
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

**INMOBILIARIA MARIA PAULA MIAPU S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**13. INGRESOS**

Composición:

	<b>INGRESOS</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Servicio de Arrendamiento	<u>87.000</u>	<u>73.000</u>
	<u>87.000</u>	<u>73.000</u>

Ingresos atribuibles a su actividad de arrendamiento.

**14. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA**

	<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>
Sueldos y beneficios al personal	-	-
Honorarios profesionales	-	-
Servicios basicos	2.477	1.968
Seguros	1.882	2.052
Impuestos y Contribuciones	9.841	9.958
Depreciaciones	37.005	35.113
Mantenimiento	2.490	1.615
Matriculas de Vehiculos	1.827	2.799
Otros	2.998	1.022
	<u>58.520</u>	<u>54.528</u>

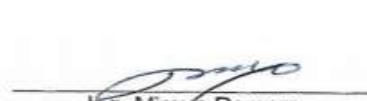
**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de Junio del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la compañía el 30 de abril del 2020, y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

  
Ec. Oscar H. Brito Guillén  
Gerente General

  
Ing. Mireya Romero  
Contadora

\* \* \*