



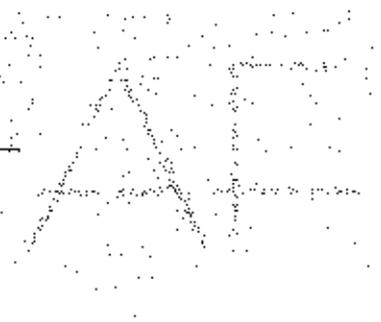
AUDITFOREN S.A.

INMODIANA, INMOBILIARIA DIANA MARIA S. A.

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



Cda. Guayaquil-Mz. 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

Señores:

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Ciudad. -

EXP: 131475

Estimados señores.

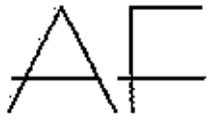
En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre los Estados Financieros de la compañía **INMODIANA, INMOBILIARIA DIANA MARIA S. A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

Atentamente,

Ernesto Frías Ramos
SC- RNAE-2-663

Auditforen S. A.
RNAE-1169

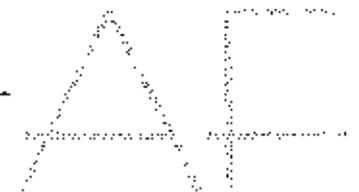




AUDITFOREN S.A.

**INMODIANA INMOBILIRIA DIANA MARÍA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

INDICE	Pág.
Sección I	
Informe de los Auditores Independientes	
Estados de Situación Financiera	1 – 2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujo de Efectivo	5 – 6
Notas a los Estados Financieros	7 – 18





AUDITFOREN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión. -

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron examinados por otros auditores independientes, cuyo informe de fecha 3 de abril de 2019, fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.** al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión. -

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis.-

Negocio en Marcha. -

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de octubre del 2019 se resuelve por unanimidad disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía su liquidación y posterior cancelación en el registro mercantil.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros. -

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.





AUDITFOREN S.A.

En la preparación de los Estados Financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros. -

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo:

- o Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- o Obtuvimos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- o Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- o Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro Informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.





AUDITFOREN S.A.

- o Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
- o Hemos comunicado a la administración, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios. -

De conformidad con el artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) de la Compañía. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

Ernesto Frias Ramos
SC-RNAE-2-663
Marzo 9, 2020
Guayaquil-Ecuador

Auditforen S. A.
RNAE-1169





AUDITFOREN S.A.

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	20.777	110.005
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	247.222	146.729
Otras cuentas por cobrar		13	2.040
Impuestos	8(a)	1.984	-
Total activo corriente		269.996	258.774
Activo no corriente			
Propiedad planta y equipo	6	752.274	774.786
Total activo no corriente		752.274	774.786
Total activo		1.022.270	1.033.560


Diana María González
Gerente


Alba Oñate
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados



INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

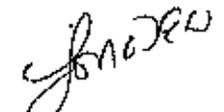
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar	5	20.777	110.005
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	247.222	146.729
Beneficios a empleados		13	2.040
Impuestos por pagar	8(a)	1.984	-
Total pasivo corriente		<u>269.996</u>	<u>258.774</u>
Patrimonio			
Capital Social	10	8.320	8.320
Reservas	11	96.869	10.918
Resultados acumulados		908.812	1.007.770
Total patrimonio		<u>1.014.001</u>	<u>1.027.008</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1.283.997</u>	<u>1.285.782</u>


Diana María González
Gerente General


Alba Oñate
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

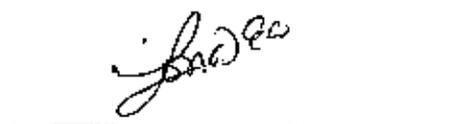
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	2(j)	94.400	110.400
Gastos .-			
Gastos administrativos	9	105.481	100.518
Gastos financieros		109	192
		<u>105.590</u>	<u>100.710</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(11.190)	9.690
Impuesto a la renta	8(c)	1.817	7.603
Utilidad neta		<u>(13.007)</u>	<u>2.087</u>


Diana María González
Gerente


Alba Oñate
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Resultados Acumulados									
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Total Reservas	Adopción NIIF	Superávit por revaluó	Utilidades acumuladas	Total Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2017 más (menos):	8.320	247	2.225	83.863	86.335	743.062	-	187.204	930.266	1.024.921
Transferencia	-	845	7.601	-	8.446	-	-	(8.446)	(8.446)	-
Revaluó de propiedad, plata y equipos	-	-	-	-	-	-	130.987	(130.987)	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	2.087	2.087	2.087
Saldo al 31 de diciembre del 2018 más (menos):	8.320	1.092	9.826	83.863	94.781	743.062	130.987	49.868	923.907	1.027.008
Transferencia	-	209	1.879	-	2.088	-	-	(2.088)	(2.088)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	(13.007)	(13.007)	(13.007)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	8.320	1.301	11.705	83.863	96.869	743.062	130.987	34.763	908.812	1.014.001


Diana María González
Gerente


Alba Oñate
Contadora

Las notas e los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	(6.093)	50.175
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	(83.135)	(154.369)
Otros ingresos, Neto	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(89.228)</u>	<u>(104.194)</u>
Incremento neto en efectivo	(89.228)	(104.194)
Saldo al inicio del año	110.005	214.199
Saldo al final del año	<u>20.777</u>	<u>110.005</u>


Diana María González
Gerente


Alba Oñate
Contadora

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) Utilidad neta	(13.007)	2.087
Más:		
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación	<u>22.512</u>	<u>26.292</u>
	<u>22.512</u>	<u>26.292</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	43	(626)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(100.493)	(134.484)
Cuentas por pagar	1.600	2.184
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(328)	(239)
Beneficios empleados	<u>445</u>	<u>592</u>
	<u>(98.733)</u>	<u>(132.573)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(89.228)</u>	<u>(104.194)</u>


Diana María González
Gerente


Alba Ofiate
Contadora

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S. A., (la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 1 de noviembre de 2007 e inscrita en el registro mercantil el 3 de junio de 2008. El objeto de la Compañía está relacionado con los bienes raíces, arrienda sus bienes muebles e inmuebles. Los arriendos representan el 100% de los ingresos de la Compañía.

Las oficinas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Agustín Freire, en el Centro Comercial Dicentro oficina #31.

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía para su distribución, y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía cuenta con un empleado.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de octubre del 2019 se resuelve por unanimidad disolver voluntaria y anticipadamente la Compañía su liquidación y posterior cancelación en el registro mercantil.

2. BASE Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado sistemáticamente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(a) Base de preparación.-

Los estados financieros de la compañía se han preparado de acuerdo con la "Norma Internacional de Información Financiera para Entidades Pequeñas y Medianas" (NIIF para las PYMES). La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son importantes para los estados financieros, se revelan en la nota 3.

(b) Efectivo y equivalente de efectivo.-

Corresponde al efectivo en bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Activos y pasivos financieros.-

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidas hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira

o cuando la Compañía transfiera el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- o **Cuentas por cobrar a partes relacionadas.** - Corresponden a valores por cobrar por el arriendo de oficinas y préstamos. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- o **Cuentas por pagar.** - Corresponden obligaciones de pago por la contratación de servicios o adquisición de bienes. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- o **Cuentas por pagar a partes relacionadas.** - Corresponden a préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(d) Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se registran al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

	AÑOS
Edificios	50
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(e) Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros. -

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. 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 que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros.

(f) Provisiones. -

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(g) Beneficios a empleados

Corto plazo:

- o **Participación trabajadores.** - Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- o **Décimo tercer y cuarto sueldo.** - Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.
- o **Vacaciones.** - Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(h) Reservas. -

- o **Reserva legal.** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- o **Reserva facultativa.** - De acuerdo a la legislación societaria vigente en el país, se permite a las sociedades constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el estatuto sociales o la Junta General de Accionistas.
- o **Reserva de capital.** - Se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a dólares de los estados financieros hasta marzo del 2000, el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.
- o **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - Mediante Resolución No. SC.G.I.CI, CPAIFRS, 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(i) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y que éstos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas o derechos que correspondan. Los siguientes son los criterios para el reconocimiento de Ingresos:

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	20.777	110.005
	<u>20.777</u>	<u>110.005</u>

Los fondos se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas consistían en:

	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Por cobrar</u>			
Mariano Gozález Portes (1)	Accionista	247.222	146.729
		<u>247.222</u>	<u>146.729</u>
<u>Por pagar no corriente</u>			
Multidau S. A.	Comercial	17	187
Valores y Administraciones S. A.	Comercial	4	162
		<u>21</u>	<u>349</u>

(1) Corresponde a valores pendiente de cobro por arriendo de oficina, y préstamos otorgados, no generan interés ni tienen fecha de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2019 las transacciones con partes relacionadas consistían en:

	<u>2019</u>				
	<u>Arriendos</u>	<u>Préstamos otorgados</u>	<u>Préstamos recibidos</u>	<u>Gastos por reembolso</u>	<u>Total</u>
Mariano González Portes	94.400	59.093	-	-	153.493
Multidau S. A.	-	-	-	3.372	3.372
Valores y Administraciones S. A.	-	-	6.870	-	6.870
	<u>94.400</u>	<u>59.093</u>	<u>6.870</u>	<u>3.372</u>	<u>162.735</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	2019		
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2019
Terreno	402.859	-	402.859
Edificios	713.087	-	713.087
Muebles y enseres	10.403	-	10.403
Equipos de oficina	2.811	-	2.811
	1.129.160	-	1.129.160
Depreciación acumulada	(354.374)	(22.512)	(376.886)
	774.786	(22.512)	752.274

	2018		
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Terreno	402.859	-	402.859
Edificios	713.087	-	713.087
Muebles y enseres	10.403	-	10.403
Equipos de oficina	2.811	-	2.811
	1.129.160	-	1.129.160
Depreciación acumulada	(328.082)	(26.292)	(354.374)
	801.078	(26.292)	774.786

7. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los beneficios a empleados consistían en:

	2019	2018
Vacaciones	1.670	1.166
Décimo cuarto	328	322
less por pagar	318	383
Décimo tercero	83	83
	2.399	1.954

8. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario impuesto a la renta	1.984	-
	<u>1.984</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente a la IVA	81	67
Retenciones en la fuente a la renta	46	18
Impuesto a la renta	-	3.750
	<u>127</u>	<u>3.835</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (Ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	1.817	7.603
	<u>1.817</u>	<u>7.603</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2019	2018
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(11.190)	9.680
(+) Gastos no deducibles	19.450	24.870
(Pérdida) Utilidad gravable	8.260	34.560
Tasa de Impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	1.817	7.603
Anticipo determinado de Impuesto a la renta	3.802	3.854
Provisión para impuesto a la renta	3.802	7.603
Más (menos):		
(-) Anticipo de impuesto a la renta	(3.802)	(3.854)
(-) Crédito tributario generado por anticipo	(1.984)	-
(Saldo a favor) Impuesto a pagar	(1.984)	3.749

(d) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido objeto de fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

(e) Tasa de impuesto y exoneraciones

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, participes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece

la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(f) Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, Ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el Impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

(g) Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(h) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(I) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el 27 de mayo del 2015, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3'000,000.00.

Informe Integral de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$15'000,000.00. Adicionalmente deberán presentar el anexo de Precios de Transferencia.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme al noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en sus declaraciones de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía por sus transacciones durante el año 2019 no está obligado a presentar anexo de precios de transferencia.

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos administrativos consistían en:

	2019	2018
Sueldos y salarios	12.000	12.000
Beneficios a empleados	4.386	4.353
Honorarios profesionales	19.719	851
Seguros	4.253	5.403
Arredamientos	1.344	1.344
Suministros y herramientas	39	43
Mantenimientos y reparaciones	26.964	28.989
Depreciación	22.512	26.292
Servicios básicos	3.916	7.208
Impuestos y contribuciones	7.647	7.610
Otros gastos	2.701	6.424
	<u>105.481</u>	<u>100.517</u>

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social está conformado por 8.320 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una.

Accionistas	Numero de acciones	%	Valor nominal	Capital
González Bjarner Diana María	2.496	30,00%	1,00	2.496,00
González Bjarner José Antonio	2.496	30,00%	1,00	2.496,00
González Bjarner Marilano Víctor	2.496	30,00%	1,00	2.496,00
González Portes Mariano Víctor	831	9,99%	1,00	831,00
Bjarner Elizalde Diana	1	0,01%	1,00	1,00
	<u>8.320</u>	<u>100,00%</u>		<u>8.320,00</u>

11. RESERVAS

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía realizó la apropiación de la reserva legal por US\$209 y reserva facultativa por US\$1.879.

12. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de estos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

a) **Riesgo de mercado:**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

b) **Riesgo de tasa de interés:**

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas de interés variables.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

c) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

e) **Riesgo de liquidez:**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.