

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes por el 2019
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Santa Anita S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía constituida en la ciudad de Quito – Ecuador que se rige por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Mercantil el 3 de octubre de 1974. El plazo de duración de la Compañía es de 99 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

La Compañía es subsidiaria de Establecimientos Urbanos (Educativos) S.A., que mantiene el 99,18% de participación y el 0,82% lo mantiene Contingent S.A.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, negociar, arrendar, subarrendar, adquirir, transferir, ceder, arrendar, disponer, las propiedades.

La actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles en su mayoría a sus compañías relacionadas.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board).

La Compañía de acuerdo con la sección 3 de la NIIF para Pymes presenta información correspondiente con respecto al periodo comparativo anterior para todos los saldos presentados en los estados financieros.

4. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos de América (EUA) fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los EUA es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los saldos financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de las Administraciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Inventarios

La Administración de la Compañía estima los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que está disponible a la fecha de reporte. La futura realización de estos inventarios puede verse afectada por cambios de precios de los insumos en el mercado que pueden reducir los precios de venta de los servicios o productos.

Estas estimaciones y juicios se realizan en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrará en el momento de conocer la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en los cuentas de resultados y patrimonio según sea el caso.

Contratos de arrendamiento

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable, y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro es reconocida por

la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en períodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del período que ocurre.

Valor útil de propiedades de inversión

La determinación de la vida útil de las componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que pueden ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en turnos periódicos y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y el exceder suficientes diferencias temporales imponibles que puedan revertirse. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Declaración por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como los equipos, mobiliario y vehículos, sujetos a depreciación, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Deterioración significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y.

- Evidencia que indica que el rendimiento económico del activo es o será menor que lo esperado.

Los resultados truenos pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentados estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la probabilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades operacionales

Los ingresos de actividades operativas se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable. Independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales concedidos.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en la virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

Arrendamientos operativos

Los ingresos por arrendamiento se registran considerando la transferencia sustancial de todos los riesgos y las ventajas de la propiedad al arrendatario.

Diseño arquitectónico

Los ingresos se reconocen al momento de entregar los diseños arquitectónicos a satisfacción del cliente para su uso.

f) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando las mismas son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todas las partes sustanciales y reconocibles han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se adquiere, se cancela o se vence.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Efectivo en bancos

El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantienen en bancos. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por los servicios prestados que se realizan en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses, además de que no se cotizan en un mercado activo.

Al final de cada periodo la administración revisa los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su insuperabilidad, ya que de existir dicho evento se reconoce con cargo a los resultados del periodo una pérdida por deterioro.

Las cuentas comerciales son a corto plazo por lo que no se descuentan, y se registran al importe del producto o servicio entregado.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y otras cuentas por pagar a instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgadas por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

k) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o valor neto de realización, el menor. El costo incluye todos los costos directamente atribuibles al proceso de producción, el igual que las pérdidas adecuadas de los gastos fijos relacionados, con base en la capacidad operativa normal.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de negocios menos cualquier gasto de venta aplicable.

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 no ha constituido provisorio por valor neto de realización de los inventarios.

l) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inversiones mantenidas por la Compañía con la finalidad de generar rentas, plusvalías o ambas y no para ser utilizadas en el desarrollo normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuido a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los aumentos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, esta modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros se ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

La administración de la Compañía considera la revelación de sus propiedades de inversión al costo de revalorización por adopción de las NIIF del año 2011 en Ecuador y considera este valor como costo de presentación en los estados financieros para mediciones posteriores. La administración considera que la revelación del valor razonable genera un costo financiero negativo en la compañía, por lo que se acoge a los permisos por la NIIF para PyMES, sección 16 considerando que la operatividad de la Compañía es baja y los presentes estados financieros son de uso limitado para accionistas únicamente.

m) **Impuesto a la renta**

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (liquidado) e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieren a partidas reconocidas en el otro resultado integral o diferentemente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) **Impuesto diferido**

El impuesto diferido es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto diferido se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que están sustancialmente promulgadas al cierre del período de reporte.

ii) **Impuesto diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, las diferencias diferidas no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni el resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de la fecha esperada de realización o liquidación.

n) **Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente fluyan a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado necesario para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumple con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

o) **Capital social, reservas y resultados acumulados**

El estado de cambios en el patrimonio incluye el capital social, reserva legal, reserva facultativa y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

Resultados acumulados y restricciones a las utilidades

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades actuales y de años anteriores.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que esta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

De acuerdo a los estatutos de la Compañía se constituye esta reserva previa aprobación de la Junta de Accionistas con el fin de generar reservas para cualquier fin que se determine a futuro.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez de aquellos ajustes que debieron registrarse al adoptar los resultados acumulados.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

El saldo acreedor de la cuenta de resultados acumuladas por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda el valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en atender pasividades, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2015, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de los utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieron en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

a) Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos corrientes de la Compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

aj) Clasificación de los saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- se tiene fundamentalmente con fines de negociación;
- se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trata de efectivo u otro equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las PyMES), cuya utilización no está

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

restringida, para ser interrumpido o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantienen fundamentalmente para negociación;
- deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- la Compañía tiene un derecho hipotecario para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las PyMES, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

5. Ingresos de actividades operacionales

Los ingresos por actividades operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2019 fueron como sigue:

	2019	2018
Ingresos por actividades operacionales:		
Estadocoramientos Urbanos Uruguay S.A. (nota 12)	80.000	38.000
Centrospring S.A. (nota 12)	5.000	6.000
Metropolitan Touring		4.350
Metro Amazonas	7.713	4.489
Chile	92.713	52.839
Datito asociado:		
Zinabudo	5.494	
El Nuevo Amanecer Cía. Ltda.	3.327	
Banco Guayaquil S.A.	2.190	
City Parking Ecuador S.A. (nota 12)	1.606	
Ayres Franco Mórta (nota 12)	20	
Selma Operación Moravia S.A.		13.968
Guarantía Cuentas Corrientes	7.079	6.178
Chile	29.619	22.164
Total	122.332	74.977

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

6. Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	2019	2018
Activos Intangibles		
Servicios Contables	15,498	12,950
Asesoría Contable, tributaria y legal	855	80
Servicios Terceros	5,490	
Total	21,843	13,030
Costos de Servicios (1)		
Proyecto Gueat	7,168	
Proyecto Dumas	1,790	
Proyecto Terrapuerto	1,250	
Proyecto La Playa	1,128	
Proyecto Gran Bazar	1,054	
Proyecto Selva	360	10,548
Eventos Pop-Up Shop		3,398
Proyecto Ocasiocha		1,887
Otros	2,177	2,779
Total	14,825	17,519

(1) Corresponde a los costos de servicios para la generación de ingresos por diseño arquitectónico, correspondientes a materiales y honorarios profesionales requeridos para la generación del ingreso.

7. Cuentas por cobrar - Comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes	1,790	
Reclamables (nota 12)	22,617	823
Total	24,407	823
Otras cuentas por cobrar		
Reposiciones (nota 12)	82,528	79,540
Anticipos terceros (1)	73,672	408
Seguros pagados por anticipado	1,158	3,348
Empleados		1,086
Otros	187,348	84,408
Total	162,606	88,382

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

(1) Corresponde principalmente a anticipos entregados mediante promesa de compraventa con fecha 30 de septiembre de 2019 de un lote de terreno ubicado en la Urbanización OP2(A) del Proyecto Costa Javia Beach & Golf Resort por US\$ 72,378.

8. Inversión - demeritos y acciones

Un detalle de inversión - demeritos y acciones por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Costo de demeritos adquiridos (1)		500,000
Costos indirectos (2)		25,000
Total	575,000	525,000

(1) La Administración de la Compañía adquirió demeritos y acciones equivalentes al 25.96% del lote de terreno ubicado en la parroquia de Sangolquí, por un valor de US\$ 500,000. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía está tramitando los permisos de urbanización y planos arquitectónicos con el Municipio de Sangolquí para emprender el proyecto inmobiliario.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han incurrido en costos por pago de impuestos prediales y otros trámites de legalización.

9. Propiedades de inversión, neto

El detalle y movimiento de las propiedades de inversión, neto al y por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Las Propiedades		
Terrenos	7,800	7,800
Construcciones		
Edificios	34,812	84,812
Total, costo	42,612	92,612
Depreciación acumulada	(1,150)	(2,430)
Total	41,462	90,182

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

	2019	
	Saldo al inicio del año	Saldo al fin del año
Activos corrientes, afectos por impuesto a Retenciones en la Fuente	17.507	14.881
Pasivos por impuestos, afectos por impuesto a Retenciones en la Fuente	(16.392)	(16.197)
Resultado neto por impuestos diferidos	1.825	884

(*) Debido a que mediante resoluciones en la fuente de años anteriores los cuantificadores se venían aplicando para su compensación la Compañía consideró ajustar al resultado del año.

c) Reforma tributaria

Mediante Decreto Ejecutivo No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Prácticidad Tributaria, mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrán aplicarse a la Compañía:

Dividendos

- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, 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.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos puntuales por rendimientos financieros en un período menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos exigidos para su exención.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, fondos con carácter no reembolsable de gobierno o gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Retenciones en la Fuente

Serán agerentes de retención las presbiterías que cumplan con los requisitos que emita el SRI mediante resolución.

d) Reversión fiscal

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 con respecto a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2017 al 2019.

12. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas; sin embargo, no se efectúan necesariamente en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

Activos:	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales (nota 2)		
Exacorparatus Urbana Urbana S.A. (1)	20.400	80
Compañía S.A. (1)	1.808	543
Cty. Parking Ecuador S.A.	500	543
Mónica Aguirre Echeverri	22.017	523
Otras cuentas por cobrar comerciales (nota 2)		
Carla Buitrago de Lara (2)	32.908	79.540
Total	55.125	80.183

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Pasivos:	2019	2018
Capitales por pagar contrapartes (Nota 30)		
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A. (3)	5.950	25.18

Otras cuentas por pagar (Nota 32)		
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A. (4)	305.782	325.697
Sociedad Burbero de Lara Correo (5)	165.000	105.000
Aquino Franco Mónica Elizabeth (6)	87.344	
Verónica Burbero de Lara	5.374	
Pablo Burbero de Lara Camas (7)		16.520
City Parking Ecuador S.A.	1.898	
Camila Burbero de Lara	456	
Total	718.754	437.287

Otras cuentas por pagar -- no contrapartes		
Mónica Aquino Franco (4)		87.874
Pablo Burbero de Lara Correo (5)		70.135
Total	721.354	157.799
Total	721.354	604.086

Las transacciones realizadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que originaron los saldos antes detallados fueron como sigue:

Ingresos de actividades corrientes (Nota 3)	2019	2018
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A. (1)	62.000	38.500
Compañía S.A. (1)	5.300	5.000
City Parking Ecuador S.A.	1.608	
Aquino Franco Mónica	30	2.596
Burbero S.A.		999
Maria Verónica Burbero de Lara		402
Total	69.428	46.496

Gastos:		
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A. (3)	14.790	9.890
Mónica Camila Burbero de Lara	449	
Maria Verónica Burbero de Lara		218
Total	15.189	10.118

Gastos financieros:		
Pablo Burbero de Lara (7)	3.405	9.010
Sociedad Burbero de Lara (5)	8.775	9.000
Aquino Franco Mónica Elizabeth (6)	8.782	
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A. (4)	3.214	
Total	24.226	18.010

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

- (1) Corresponde al saldo pendiente de sujeción por el arrendamiento del bien inmueble, donde funcionan las compañías relacionadas.
- (2) Corresponde a anticipos entregados a Camila Burbero de Lara para el Proyecto Inédito, relacionado con los diseños arquitectónicos.
- (3) Corresponde al saldo pendiente de pago por los servicios administrativos y conexiones.
- (4) Prestamos otorgados los cuales están cancelados de acuerdo con los flujos de efectivo que mantiene la Compañía.
- (5) Prestamos mediante un pagaré con vencimiento junio 2020 y genera un interés del 0%.
- (6) Prestamos mediante un pagaré con vencimiento en diciembre 2020 y genera un interés del 5%.
- (7) Prestamos con vencimiento en diciembre 2019 y un interés del 0%.

13. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Compañía es de US\$ 60.000, dividido en sesenta mil acciones ordinarias, pagadas y en circulación de un dólar (US\$1) cada una, con un derecho a voto y dividendos por acción.

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estaba conformado como sigue:

Accionistas	Nacionalidad	Capital pagado
Edificios y terrenos Urbanos Utapari S.A.	Ecuatoriana	55.510
Compañía S.A.	Ecuatoriana	450
Total		60.000

14. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, por imputaciones en el sistema contable de la Compañía, y con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle las como sigue:

2019					2018				
	Estado de situación financiera - Compañía	Reclasificaciones		Estado de situación financiera - auditado		Estado de situación financiera - Compañía	Reclasificaciones		Estado de situación financiera - auditado
		Debe	Haber				Debe	Haber	
Activos corrientes									
Activos por impuestos corrientes	28.138		19.320	8.812					
Inventarios	8.103	879.098		875.168					
Otros cuantos por cobrar	74.955	92.302		187.348					
Activos no corrientes									
Activos fijos	830.051		830.851						
Propiedades de inversión, neto		80.851		80.851					
Activos por impuestos diferidos		18.528	18.787	538					
Otros Activos	112.489		112.458						
Pasivos corrientes									
Cuentas por pagar - corrientes	32.508	8.214		14.594					
Otros cuantos por pagar	707.345		8.214	715.754					
Pasivos no corrientes									
Pasivos por impuestos diferidos	18.787	18.787							
Activos corrientes									
Activos por impuestos corrientes	20.721		14.581	8.060					
Otros cuantos por cobrar	4.508	79.540		84.468					
Activos no corrientes									
Activos por derecho de uso	833.084	858.538		858.538					
Propiedades de inversión	66.378	900.000		83.084					
Otros activos		88.579		-					
Pasivos no corrientes									
Pasivos por impuestos diferidos	18.787	14.581		4.508					

15. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus COVID-19 ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos e indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de COVID-19, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser estimadas con confianza a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Santa Anita S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 22 julio de 2020, y serán presentados para aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Es criterio de la Administración que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.


Sr. Pedro Rodríguez León Gómez
Gerente General


Sr. Mónica Caballero
Contadora