

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

**Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 e
informe de auditores independientes**

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Riesgos de instrumentos financieros
7. Instrumentos financieros
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos de actividades ordinarias
10. Gastos administrativos
11. Efectivo en caja y bancos
12. Propiedades de inversión, neto
13. Impuesto a la renta
14. Otros pasivos no corrientes
15. Patrimonio
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para una Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las 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 de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

La Compañía actualmente realiza operaciones de arrendamiento de inmuebles, sin embargo, los montos de tales transacciones no superan el umbral establecido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico conforme el art. 23 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009, por lo tanto se acoge al art. 3 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, por lo que al no existir habitualidad no requiere presentación de Informe de Lavado de Activos.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor

que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión del cumplimiento de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa** de sus obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2019.

Abri 15 del 2020
Guayaquil, Ecuador



Verónica Córdoval
CPA No.28.057

Grant Thornton Dtrag Ecuador Cia. Ltda.

RNAE No. 322

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

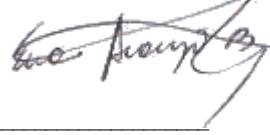
Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	2019	2018
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	945.120	5.411
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			1.530
Activo por impuestos corrientes		6.523	404
Total activo corriente		951.643	7.345
No corriente			
Propiedades de inversión, neto	12	1.628.575	
Activo por impuestos diferidos	13 (b)	1.490	
Total activo no corriente		1.630.065	
Total activos		951.643	1.637.409
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21	3.613	
Passivo por impuestos corrientes		209.454	
Total pasivo corriente		209.475	3.613
No corriente			
Otros pasivos no corrientes	14	15.000	
Total pasivo no corriente		15.000	
Patrimonio	15	742.168	1.618.796
Total pasivos y patrimonio		951.643	1.637.409



Ing. Pablo Torres Alaña
Gerente General



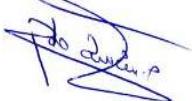
Ing. Eva Araujo Beldox
Contador General

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

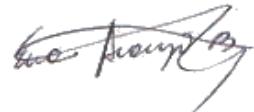
Estado del Resultado Integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	2019	2018
Ingresos ordinarios	9	13.867	19.200
Otros Ingresos		3.016	
Gastos de administración	10	(233.154)	(24.886)
Resultado antes de impuesto a la renta		(216.271)	(5.686)
Impuesto a la renta	13	(212.113)	(46)
Resultado neto del ejercicio		(428.384)	(5.732)



Ing. Pablo Torres Alaña
Gerente General



Ing. Eva Araujo Beldox
Contador General

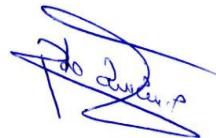
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

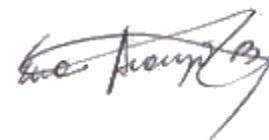
Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Nota	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
				Aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado Neto del año	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15	20.000	448.244	2.428	1.159.090	(6.213)	979 1.624.528
Transferencia a resultados acumulados						979	(979) -
Capitalización del Resultado Acumulado por Adopción de NIIF por primera vez		1.159.090			(1.159.090)		-
Resultado integral total						(5.732)	(5.732)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	15	1.179.090	448.244	2.428	-	(5.234)	(5.732) 1.618.796
Reclasificación a cuentas por pagar accionistas			(448.244)				(448.244)
Transferencia a resultados acumulados						(5.732)	5.732 -
Resultado integral total						(428.384)	(428.384)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	15	1.179.090	-	2.428	-	(10.966)	(428.384) 742.168



Ing. Pablo Torres Alaña
Gerente General



Ing. Eva Araujo Beldox
Contador General

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019,
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2019	2018
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	16.883	17.670
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(577.174)	(20.354)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(560.291)	(2.683)
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por venta de propiedad de inversión	1.500.000	
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	1.500.000	
Variación neta del efectivo en caja y bancos	939.709	(2.683)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	5.411	8.094
Saldo final del efectivo en caja y bancos	945.120	5.411



Ing. Pablo Torres Alaña
Gerente General



Ing. Eva Araujo Beldox
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes para el 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Predial La Fragua S.A. Fraguasa, fue constituida el 15 de octubre de 2008, en la ciudad del Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de noviembre de 2008.

El 25 de noviembre de 2014, la Compañía fue adquirida por Torres & Torres (TTADAD) C.A. quien es su última controladora.

2. Operaciones

La Compañía tiene por objeto dedicarse a actividades inmobiliarias, sin embargo, durante el año 2019 vendió la propiedad que poseía para la ejecución de dichas actividades y al momento no existe una decisión de los accionistas sobre la continuidad de las operaciones de Predial La Fragua S. A. Fraguasa o los proyectos que pudiera ejecutar en el futuro para la generación de actividad económica.

3. Declaración de cumplimiento con la NIIF

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

- *CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*

La CINIIF 23 “*La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias*” fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

La administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 no ha identificado la existencia de incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3). (1)
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “*Marco Conceptual para la Información Financiera*”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para períodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010—rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)*

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1-Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

a) Bases de medición

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

b) Moneda funcional y de presentación

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

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocer la variación.

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

- Vida útil y valor residual de las propiedades de inversión

La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo y vehículos.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de la propiedades y equipos.

- **Pérdidas 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 las propiedades de inversión 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:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) 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
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, tal como se detalla en la nota 2 existen dudas sustanciales sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias 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 considerados.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

Ingresos por arriendos

Los ingresos por arriendos se registran cuando el servicio es prestado y puede ser estimado con fiabilidad.

f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones 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 todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. Las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar – comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo. El cálculo de la provisión está basado en la adopción del enfoque simplificado utilizando una matriz de provisiones (véase nota 6 -c).

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

del instrumento financiero. En el cálculo, la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, así como obligaciones fiscales generadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

h) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía para ser rentados a terceros y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. La vida útil estimada de las propiedades de inversión – edificios ha sido determinada en 20 años, con un valor residual de 5%.

i) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros separados analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufren una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

j) 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 reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del período de reporte.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos 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 al 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 por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

k) Capital y reservas

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

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

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

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 ésta 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.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con 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 registrar el efecto contra resultados acumulados.

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

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen en “otras cuentas por pagar” cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de accionistas, previo a la fecha de reporte.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

I) Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por las disponibilidades en caja, el efectivo que se mantiene en bancos y los valores negociables de corto plazo con un vencimiento a la fecha del estado de situación financiera es igual o menor a tres meses desde la fecha de adquisición y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los equivalentes de efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

En el resultado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es el servicio de agenciamiento aduanero, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

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.

m) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, y la realización de los servicios en forma de efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

n) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la junta de accionistas, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la no tiene un riesgo de mercado muy alto considerando que se dedica básicamente al arrendamiento de un inmueble.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con la Compañía.

La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al colocar depósitos en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivos	945.120	5.411
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	-	1.530

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito de la Compañía.

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera local de reputación en el mercado y con alta calificación por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgos emitida por Bank Watch Rating S.A y PCR Pacific S.A.. Entidades autorizadas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía supervisa continuamente la calidad crediticia de su cliente en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política de la Compañía es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera determinar un límite y un plazo de crédito para los clientes que soliciten crédito, lo que no existe a la fecha. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad del cliente que nunca ha tenido retrasos o pérdidas por irrecuperabilidad.

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un solo cliente que no tiene antigüedad por lo que se ha considerado que el riesgo es bajo.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de la cuenta por cobrar comercial (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que esta partida no tiene un componente de financiamiento significativo.

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio inmobiliario. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez no se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2019			
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21	-	21
2018			
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.613		3.613
Otros pasivos no corrientes		15.000	15.000
	3.613	15.000	18.613

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Instrumentos Financieros

Instrumentos financieros por categoría

Los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros eran los mismos que los registrados contablemente; un detalle por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
----------------------------	---	---------------------	-------

Activo según estado de situación financiera:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo en caja y bancos	302.164	302.164
Certificado de inversión		642.956
Total	302.164	642.956

Pasivo según estado de situación financiera:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Total	21	21
--------------	-----------	-----------

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

	Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
Activo según estado de situación financiera:				
Efectivo en caja y bancos		5.411		5.411
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			1.530	1.530
Total	5.411	5.411	1.530	6.941
Pasivo según estado de situación financiera:				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		3.613		3.613
Otros pasivos no corrientes			15.000	15.000
Total		18.613	18.613	

Mediciones a Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.
- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios y productos de manera commensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente, mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total de recursos ajenos (1)	209.475	18.613
Menos: Efectivo en caja y bancos	(302.164)	(5.411)
Deuda neta	(92.689)	13.202
Total de patrimonio neto	742.168	1.618.842
Capital total (2)	649.479	1.632.044
Ratio de apalancamiento (3)	(14%)	0,81%

- (1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

9. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los ingresos se derivan principalmente del arrendamiento de las propiedades de inversión, mediante un contrato de arrendamiento que se generó hasta el mes septiembre del año 2019. El total de ingreso anual ascendió a un total de US\$ 13.867 y US \$19.200, en cada año, respectivamente.

El contrato de arrendamiento fue cancelado debido a la venta de la propiedad (ver nota 12).

10. Gastos de administración

El detalle de los gastos administrativos por su naturaleza de los períodos terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida por venta de propiedad de inversión	125.864	10.655
Otros gastos	93.895	8.820
Impuestos y contribuciones	8.034	3.411
Depreciación	2.710	2.000
Honorarios	2.650	24.886
Total	233.153	10.655

11. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	-	13
Instituciones financieras:		
Produbanco	302.164	5.399
Certificado de inversión (1)	642.956	
Total	945.120	5.411

(1) Corresponde a un certificado de depósito a plazo fijo que mantiene la Compañía en Banco de la Producción S.A. Produbanco por un valor de \$ 642.956 a una tasa de interés de 4,10% con fecha de emisión 5 de diciembre de 2019 y fecha de vencimiento 5 de marzo de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones para su uso.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

12. Propiedades de inversión, neto

Hasta el mes de octubre del 2019, las propiedades de inversión incluían un terreno de 3.060 metros cuadrados y un galpón.

El movimiento de las propiedades de inversión, neto por el año terminado al 31 de diciembre 2019 y 2018, fue como sigue:

	2019		
	Saldo al inicio del año	Venta (1)	Saldo al final del año
Terreno	1.582.708	(1.582.708)	-
Edificios	68.227	(68.227)	-
Depreciación acumulada	(22.360)	22.360	-
Total propiedades de inversión, neto	1.631.986	(1.631.986)	-

	2018		
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	1.582.708		1.582.708
Edificios	68.227		68.227
Depreciación acumulada	(18.949)	(3.411)	(22.360)
Total propiedades de inversión, neto	1.631.986	(3.411)	1.628.575

- (1) Con fecha 23 de septiembre de 2019 la compañía vendió mediante escritura de compra venta el inmueble mantenido como propiedad de inversión por un valor de US\$ 1.500.000 generando una perdida contable de US\$ 125.864 (véase nota 10).

Al 31 de diciembre de 2018 una comparación del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el avalúo practicado por un perito independiente frente al valor en libros fue como sigue:

	2018	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Edificios	1.628.575	2.051.959

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

13. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% (22% en el 2019) aplicable a la utilidad gravable. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(216.271)	(5.686)
Más: Gastos no deducibles	2.712	5.966
Más: Utilidad en venta de activos fijos	1.062.011	
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(70)	
Base imponible para cálculo del impuesto a la renta	848.452	210
Impuesto a la renta por pagar causado	212.113	46
Menos: Retenciones de impuesto a la renta del periodo actual	(1.169)	-
Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores	(1.490)	(1.536)
Impuesto por pagar (nota 13-b)	209.454	(1.490)

El gasto por impuesto a la renta del año 2019 y 2018 se encontraba compuesto como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto impuesto a la renta corriente (causado)	212.113	46
Total	212.113	46

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	Saldo al comienzo del año	Retenciones del año	Saldo compensado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos:</i>				
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.490	1.169	(2.659)	

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Concepto	2018			Saldo al final del año
	Saldo al comienzo del año	Retenciones del año	Saldo compensado	
<i>Activos por impuestos diferidos:</i>				
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	1.536	46	1.490

c) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Contribución única y temporal

- Contribución única y temporal pagadera hasta el 31 de marzo de cada año, que será calculada sobre el total de ingresos gravados incluidos en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, iguales o superiores a US\$1 millón bajo el siguiente esquema:

Ingresos desde	Ingresos hasta	Porcentaje
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

La contribución no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018, ni será utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación de otros impuestos.

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).
- 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

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

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.

Deducciones en gastos financieros

- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Anticipo de impuesto a la renta

Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Deducciones adicionales

Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

d) Revisión 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 contados a partir de 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 2016 al 2019.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

14. Otros pasivos no corrientes

Los otros pasivos no corrientes al 31 de diciembre del 2018 correspondían a un préstamo por US\$15.000 proporcionado por el accionista, el cual fue reclasificado a cuentas por pagar con el fin de proceder al pago conforme el flujo de la Compañía.

15. Patrimonio

Capital social

Mediante escritura de 23 de noviembre de 2018, inscrita en Registro Mercantil el 21 de diciembre de 2018, se incrementó el capital de la compañía en US\$1.159.089 mediante la capitalización del Resultado Acumulado por Adopción de NIIF por primera vez; con esto al 31 de diciembre de 2018, A la fecha, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 1.179.089 acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2019, hemos reclasificado ciertas partidas entre los estados financieros internos de la Compañía y los estados financieros auditados, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, esto debido a limitantes en el sistema contable interno; un detalle de las reclasificaciones realizadas se detalla a continuación:

2019			
Estados financieros internos de la Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros auditados
	Debe	Haber	
Estado del resultado Integral			
Pérdida por venta de activo fijo	-	125.864	125.864
Costo de ventas activo fijo	1.625.864		1.625.864
Otros ingresos	1.500.000	1.500.000	-

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

17. 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 o indefinidos períodos 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.

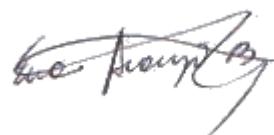
La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de COVID-19, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente 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 períodos futuros.

18. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Predial La Fragua S.A. Fraguasa por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados por la administración para su publicación con fecha 9 de abril de 2020 y serán aprobados de manera definitiva en Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Ing. Pablo Torres Alaña
Gerente General



Ing. Eva Araujo Beldox
Contador General