

Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2019 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCE	Pérdida de crédito esperada
SRI	Servicio de Rentas Internas
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Socios de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

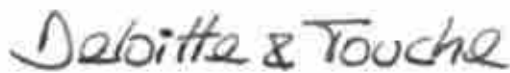
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Junio 10, 2020
Registro No. 019

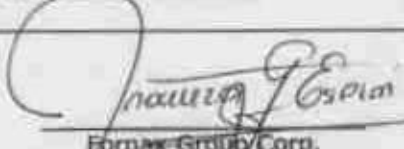
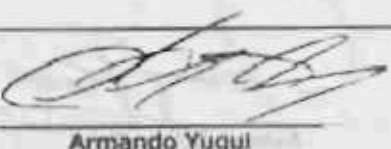


David Liger
Socio
Licencia No. 17-5223

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

ACTIVOS	Notas	31/12/19	31/12/18
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		903	1,183
Cuentas por cobrar comerciales	5	88,047	77,227
Activos por impuestos corrientes	8	<u>2,518</u>	<u>3,322</u>
Total activos corrientes		<u>91,468</u>	<u>81,732</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad de inversión	6	7,676,261	7,676,261
Activos por impuestos diferidos		-	<u>1,454</u>
Total activos no corrientes		<u>7,676,261</u>	<u>7,677,715</u>
TOTAL		<u>7,767,729</u>	<u>7,759,447</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		24,376	12,170
Pasivos por impuestos corrientes		20	21
Otros pasivos financieros		<u>129,161</u>	-
Total pasivos corrientes		<u>153,557</u>	<u>12,191</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros y total pasivos no corrientes	7	-	<u>156,661</u>
Total pasivos		<u>153,557</u>	<u>168,852</u>
PATRIMONIO:	10		
Capital social		501	501
Reserva legal		1,039	1,039
Utilidades retenidas		<u>7,612,632</u>	<u>7,589,055</u>
Total patrimonio		<u>7,614,172</u>	<u>7,590,595</u>
TOTAL		<u>7,767,729</u>	<u>7,759,447</u>

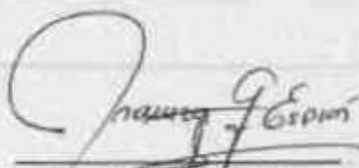
Ver notas a los estados financieros


Fornax Group Corp.
Narciza Espin
Apoderada General
Armando Yuqui
Contador General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

		Año terminado	
	Notas	31/12/19	31/12/18
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingresos por Servicios	11	87,000	65,600
Otros Ingresos		302	-
Total		87,302	65,600
GASTOS:			
Impuestos y contribuciones		(46,677)	(47,284)
Gastos administrativos		(12,345)	(11,000)
Honorarios		(2,110)	(1,440)
Otros gastos		(31)	(593)
Total		(61,163)	(60,317)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		26,139	5,283
Gasto por impuesto a la renta:	8		
Corriente		(2,552)	(2,620)
Diferido		(313)	(312)
Total		(2,865)	(2,932)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		23,274	2,351

Ver notas a los estados financieros


Fomax Group Corp.
Narciza Espin
Apoderada General
Armando Yuqui
Contador General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas Déficit acumulado (en U.S. dólares)	Por adopción de NIIF	Total
SalDOS al 31 de diciembre del 2017	501	1,039	(85,090)	7,672,012	7,588,462
Utilidad del año			2,351		2,351
Otros			(218)		(218)
SalDOS al 31 de diciembre del 2018	501	1,039	(82,957)	7,672,012	7,590,595
Utilidad del año			23,274		23,274
Otros			303		303
SalDOS al 31 de diciembre del 2019	501	1,039	(59,380)	7,672,012	7,614,172

Ver notas a los estados financieros

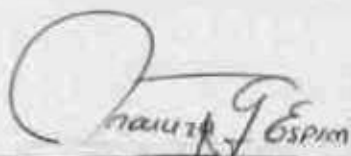

Fornax Group Corp.
Narciza Espin
Apoderada General
Armando Yuqui
Contador General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	75,835	43,951
Pagos a proveedores y otros	<u>(48,615)</u>	<u>(48,532)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>27,220</u>	<u>(4,581)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de otros pasivos financieros	41,500	-
Pago de otros pasivos financieros	<u>(69,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(27,500)</u>	<u>-</u>
BANCOS:		
Disminución neta en bancos	(280)	(4,581)
Saldos al comienzo del año	<u>1,183</u>	<u>5,764</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>903</u>	<u>1,183</u>

Ver notas a los estados financieros



Fornax Group Corp.
Narciza Espin
Apoderada General



Armando Yuqui
Contador General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. (la Compañía) fue constituida en el Ecuador con fecha 15 de diciembre de 1978 y su domicilio principal es la ciudad de Quito, Ecuador. Su controlador y socio principal es la compañía Casscarsone Cía. Ltda. (una sociedad domiciliada en el Ecuador).

La principal actividad de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. se relaciona con la administración de inmuebles, pudiendo la Compañía realizar toda clase de actos civiles y de comercio u operaciones mercantiles permitidas por la Ley.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía es propietaria de un terreno denominado "Batan Bajo" ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha. El área total del terreno es de 184,033.98 metros cuadrados.

Con fecha 28 de junio del 2013, la Compañía y su socio principal, Casscarsone Cía. Ltda., firmaron un contrato de comodato precario sobre el terreno anteriormente mencionado, a través del cual, se faculta a Casscarsone Cía. Ltda. la utilización del terreno propiedad de la Compañía, únicamente para la construcción de un complejo industrial de bodegas. El plazo del contrato de comodato es de 20 años a partir de la fecha de la firma del mismo (Notas 6 y 12).

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

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero del 2019. Su adopción no ha tenido ningún impacto en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros.

2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una modificación a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún

impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros.

CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

CINIIF 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto a la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el valor más probable o el método del valor esperado.

La Administración ha determinado que la implementación de la CINIIF 23 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.3 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas NIIF	Enero 1, 2020

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a NIC 1 e NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIFS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco adoptado por el IASB en 2001, 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este

tipo, a excepción de las transacciones relacionadas con las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

3.4 Bancos - Incluye aquellos depósitos en bancos locales.

3.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.6 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la

combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.9 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los importes cobrados en nombre de terceros.

Ingresos por prestación de servicios - Los importes de los ingresos provenientes de servicios administrativos prestados a su socio, Casscarsone Cía. Ltda., se reconocen cuando el servicio ha sido prestado, en función a los costos de mantenimiento por el terreno.

3.10 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.12 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.13 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección/designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

La Compañía mantiene solamente cuentas por cobrar comerciales medidas al costo amortizado.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.14 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 3). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Corresponde a las cuentas por cobrar generadas por el cobro de los gastos administrativos y gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble entregado en comodato a su relacionada.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cartera de la Compañía no mantiene cuentas por cobrar vencidas; en tal virtud, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

6. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un terreno denominado "Batan Bajo" ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha. El área total del terreno es de 184,033.98 metros cuadrados.

Con fecha 28 de junio del 2013, la Compañía y su socio principal, Casscarsone Cía. Ltda., firmaron un contrato de comodato precario sobre el terreno anteriormente mencionado, a través del cual, se faculta a Casscarsone Cía. Ltda. la utilización del terreno propiedad de la Compañía, únicamente para la construcción de un complejo industrial de bodegas. El plazo del contrato de comodato es de 20 años a partir de la firma del mismo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el valor razonable del terreno asciende a US\$10.8 millones, aproximadamente.

7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un préstamo recibido de su socio, Casscarsone Cía. Ltda. con vencimiento único en diciembre del 2020 y una tasa de interés nominal anual de 2.98%.

8. IMPUESTOS

Activos por impuestos del año corriente:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado		
- IVA	1,886	3,322
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>632</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,518</u>	<u>3,222</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	26,139	5,283
Gastos no deducibles	<u>345</u>	<u>460</u>
Utilidad gravable	<u>26,484</u>	<u>5,743</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	2,552	-
Impuesto a la renta causado 25% (1)	-	1,681
Impuesto a la renta causado 28% (1)	<u>-</u>	<u>939</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>2,552</u>	<u>2,620</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

La Compañía al ser considerada como microempresa, al 31 de diciembre del 2019, aplicó la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, de conformidad con lo establecido en el segundo artículo innumerado siguiente al 37 de la LORTI, el cual establece que las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

El artículo 106 del Reglamento del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI, establece que, una microempresa es aquella unidad productiva que tiene un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US\$300,000) dólares.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2019.

Aspectos tributarios:

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, entre otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

Precios de transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante los años 2019 y 2018, no superan el importe acumulado mencionado.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. El riesgo de crédito surge de los depósitos en bancos y por los ingresos por servicios prestados a su socio principal. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con el socio.

La Compañía no mantiene riesgo de crédito debido a que sus únicas transacciones son realizadas con su socio.

Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez con ayuda de su socio, para el cual mantiene un crédito por pagar a corto plazo.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a su socio a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una única obligación por pagar a su socio.

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos	903	1,183
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	<u>88,047</u>	<u>77,227</u>
Total	<u>88,950</u>	<u>78,410</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales	24,376	12,170
Otros pasivos financieros (Nota 7)	<u>129,161</u>	<u>156,661</u>
Total	<u>153,537</u>	<u>168,831</u>

10. PATRIMONIO

Capital social - El capital social autorizado consiste de 501 de participaciones de US\$1 de valor unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas (déficit acumulado) - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRSG.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Ingresos por servicios:</i>		
Casscarsone Cía. Ltda. y total	<u>87,000</u>	<u>65,600</u>
<i>Gastos:</i>		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A. y total	<u>12,000</u>	<u>11,000</u>

Ingresos por servicios - Al 31 de diciembre del 2019 y 20120, corresponde a ingresos generados para regular el pago de los gastos administrativos y otros gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble entregado en comodato.

Gastos - Corresponden a los servicios de asesoramiento corporativo y profesional en materia tributaria, financiera, contable, legal, de desarrollo, informática y sistemas.

12. COMPROMISO

Contrato de comodato - Con fecha 28 de junio de 2013, Casscarsone Cía. Ltda., y la Compañía celebraron un contrato de comodato, mediante el cual Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., otorga a Casscarsone Cía. Ltda., el uso del terreno de su propiedad denominado "Batan Bajo", situado en la parroquia Yaruqui del cantón Quito, provincia de Pichincha; con la finalidad de que Casscarsone Cía. Ltda. lo utilice exclusivamente para la construcción de un complejo industrial de bodegas.

Este comodato da la facultad a Casscarsone Cía. Ltda. para explotar el inmueble y celebrar con terceros contratos de arrendamiento, anticresis, concesión, entre otros; respecto de las bodegas que serán construidas en dicho terreno. Este contrato tiene un plazo de 20 años, el cual puede ser renovado; o en su caso, darse por terminado por acuerdo entre las partes.

Todas las mejoras y obras civiles que se realicen en este inmueble como parte del objeto del comodato deberán ser aprobadas por la Compañía, y una vez terminado el contrato, todas las mejoras y obras realizadas quedaran en beneficio de la Compañía, sin que se deba pagar valor alguno por las mismas.

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a la enfermedad COVID-19 como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que

establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

Considerando que la operación de la Compañía comprende únicamente prestar servicios administrativos y otros relacionados con el mantenimiento del inmueble entregado en comodato a su controladora, las mismas no se han visto afectadas a causa de la emergencia. Esta situación puede tener una afectación en el negocio de Casscarsone Cía. Ltda.; sin embargo, al ser su socio principal no se prevé que existan impactos significativos en la Compañía. Adicionalmente, la Compañía mantiene únicamente obligaciones pendientes con su controladora y con su relacionada Gerensa S.A., por lo que no mantiene obligaciones exigibles que puedan afectar a la continuidad de la Compañía.

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (junio 10 del 2020), no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en junio 10 del 2020 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

A los Señores Socios de
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.:

Hemos realizado los procedimientos acordados detallados en el Anexo adjunto, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, y acordados con la Administración de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda. (la Compañía). Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a la Compañía en la verificación del cumplimiento de lo previsto en las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 28 de diciembre del 2018. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de conformidad con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 Compromisos para Efectuar Procedimientos Acordados Relacionados con Información Financiera. La suficiencia de los procedimientos acordados es exclusiva responsabilidad de la Compañía; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los mismos, ya sea para el propósito para el cual este informe ha sido requerido o para cualquier otro propósito.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos se incluyen en el anexo adjunto.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría ni una revisión realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, no expresamos seguridad de auditoría o revisión, sobre la información financiera y no financiera de la Compañía, utilizada en estos procedimientos. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales, o si hubiéramos practicado una auditoría o revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito expuesto en el primer párrafo y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Este informe se refiere solamente a los asuntos mencionados en el primer párrafo y los procedimientos especificados en el anexo adjunto y, no se extiende a los estados financieros de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., tomados en su conjunto.



Quito, Junio 10, 2020

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1. Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Verificamos la calificación de la señora Amparo Maritza Alemán Ponce como Oficial de Cumplimiento de la Compañía en la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE. Adicionalmente, verificamos que el código de registro asignado a la Compañía por parte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE es el No. 20807. La calificación del oficial de cumplimiento y asignación del código de registro se realizó con fecha 22 de julio del 2016.

2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo se encuentran definidas en el "*Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos*" de la Compañía, el mismo que fue aprobado por los Accionistas de la Compañía el 5 de febrero del 2018. Posterior a esa fecha, no han existido modificaciones al Manual de Prevención.

3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u Oficial de Cumplimiento único.

La Compañía forma parte del Grupo KFC; sin embargo, cada compañía cuenta con su propio Manual de Prevención.

4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Verificamos que con fecha 31 de enero del 2020, el Oficial de Cumplimiento preparó el informe anual de funciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2019. Hasta la fecha de emisión de este informe (junio 10 del 2020), no se ha celebrado la Junta general de Socios en la cual, se conoce y aprueba el informe anual del Oficial de Cumplimiento del año 2019.

5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

5.1. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal de US\$10,000 y US\$5,000 a partir del 27 de noviembre del 2019, originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

- 5.2. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.**
- 5.3. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.**
- 5.4. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.**

Estos procedimientos acordados no pudieron ser realizados tal como se encuentran establecidos, debido a que durante el año 2019 la Compañía no ha recibido pagos por parte de clientes, terceros o compañías relacionadas relacionados con el alquiler de inmuebles, en consecuencia, todos los meses del año 2019, la Compañía remitió a la Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE los reportes NO RESU, de conformidad con lo establecido en las políticas aplicables para empresas que no tuvieron operaciones sujetas de reporte.

Con el objetivo de validar la integridad de la información reportada por la Compañía, solicitamos los estados de cuenta de los bancos de la Compañía, en los cuales verificamos que, durante el año 2019, la Compañía recibió un solo pago por US\$69 mil por parte de su compañía relacionada Casscarstone Cía. Ltda. por concepto de servicios administrativos y de mantenimiento de un inmueble.

- 6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.**

Este procedimiento no pudo ser realizado tal como se encuentra establecido, debido a que la Compañía al no mantener operaciones de alquiler, no requiere contar con expedientes físicos y/o digitales.

- 7. Verificar la existencia y aprobación de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.**

Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, en la que se encuentran detallados los riesgos y planes de acción que mitigan posibles procesos de delito de lavado de activos. Verificamos que el Oficial de Cumplimiento, al momento de la aplicación de la matriz de riesgo como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos, solicita y revisa la siguiente documentación soporte: Formulario de conozca al cliente, formulario de licitud de fondos, declaración de no ser persona expuesta políticamente (PEPs), documentos de ciudadanía y papeleta de votación, copia de al menos un servicio básico, RUC de la Compañía y verificación en la lista Clinton.

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS Y RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

La matriz de riesgo fue elaborada y actualizada por el Oficial de Cumplimiento y aprobada por la junta general de accionistas el 5 de febrero del 2018 e informada a cada una de las Gerencias de la Compañía. La matriz de riesgo es utilizada por el Oficial de Cumplimiento para determinar el nivel de riesgo al cual se encuentra expuesta la Compañía, en relación con el lavado de activos.
