

**1.- Información General:**

- 1.1 Constitución y operaciones.** - INMOBILIARIA ALICIA INMOBILIARIA S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 07 de septiembre del 2011, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del mismo año.
- Diseño, planificación, decoración de interiores y exteriores de edificios, viviendas, residenciales, centros comerciales, condominios, etc.

- 1.2 Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización el 5 de mayo del 2020 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.
- La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones legales y tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Adicionalmente la compañía no cuenta con estatutos y disposiciones internas.

**2.- Resumen de las principales políticas contables**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

**2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados integralmente y sin reservas de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la

nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

## 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia años anteriores y otras que entrarán en vigencia en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma     | Tema                                                                             | Fecha de Vigencia   |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| NIC 28    | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                    | 01 de enero de 2018 |
| NIC 40    | Propiedades de inversión                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIF 1     | Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera | 01 de enero de 2018 |
| NIF 2     | Pago basados en acciones                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIF 4     | Contratos de seguro (será reemplazada por la NIF 17                              | 01 de enero de 2018 |
| NIF 9     | Instrumentos Financieros                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIF 13    | Medición del Valor Razonable                                                     | 01 de enero de 2018 |
| NIF 15    | Ingresos por contratos con clientes                                              | 01 de enero de 2018 |
| NIF 16    | Arrendamientos                                                                   | 01 de enero de 2019 |
| NIF 17    | Contratos de seguro                                                              | 01 de enero de 2021 |
| NIF PYMES | Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)                          | 01 de enero de 2015 |

## 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## 2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vendimientos menores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

## 2.5 Instrumentos financieros

### 2.5.1 Activos financieros

#### Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

#### Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2019.

#### *Préstamos y cuentas por cobrar*

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

La Compañía tiene en esta categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

#### Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2019.

#### Activos financieros disponibles para la venta

Representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2019.

#### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

#### **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuro estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2019, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

#### **2.5.2 Pasivos financieros**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo

amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

### **Medición posterior**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### ***Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019.

#### ***Préstamos con instituciones financieras***

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

#### ***Cuentas por pagar comerciales y otras***

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso norma de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

#### ***Cuentas por pagar a entidades relacionadas***

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

## **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

## **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **2.6 Pagos anticipados**

Representadas principalmente por anticipos a proveedores, seguros pagados por anticipado e impuestos, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizado en el giro ordinario del negocio, que se liquidan en el corto plazo al momento de la entrega del bien o prestación del servicio. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventarios, que es equivalente a su costo amortizado.

## **2.7 Propiedades, planta y equipos**

### **Medición inicial**

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

### **Medición posterior**

La compañía opto por el modelo del costo, el mismo que indica, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades y equipo se registrara por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método o de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida, como sigue:

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Propiedad Planta y Equipo | Años de vida útil |
| Terreno                   | -                 |

## 2.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

## 2.9 Impuesto a la Renta corriente y diferido

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

- i) Impuesto a la renta corriente. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- ii) Impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) Las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante

el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los activos por impuestos a la renta diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **2.10 Beneficios a los empleados**

### **a) Beneficios de Corto plazo**

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio. Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa incluye la provisión de participación de trabajadores en las utilidades del periodo.

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

- iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)**

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no tiene un plan de beneficios definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no está aún obligada a determinar anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente que se reconozcan con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de

Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

## **2.11 Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

## **2.12 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas.

## **2.13 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

## **2.14 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 presenta neto en las cuentas de resultados.

### **3 Administración de Riesgos**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

#### **3.1 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

**3.1.1 Riesgo de tasa de interés.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

**3.1.2 Riesgo de tasa de cambio.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

**3.1.3 Otros riesgos de precio.** - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.

#### **3.2 Riesgo de crédito**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

### 3.4 Administración del riesgo de capital

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

### 3.3 Riesgo de liquidez

\* Conforme a los datos obtenidos en la página web de la Superintendencia de Bancos la entidad Pública Financiera, se encuentra calificada por PCR PACIFIC S.A. / BANK WATCH RATINGS. Datos disponibles al 18 de marzo del 2020.

| Entidad Financiera | Banco de la Producción Produbanco |             |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|
|                    | 2019                              | 2018        |
| Calificación (1)   | AAA- / AAA-                       | AAA- / AAA- |

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

#### 4 Estimaciones y criterios contables significativos

|                                       | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Prestamos con entidades financieras   | -       | -       |
| Cuentas por pagar comerciales y otras | -       | 3.800   |
| Cuentas por pagar a relacionadas      | -       | -4.500  |
| (-) Menos efectivo y equivalentes     | -800    | -700    |
| Deuda neta                            | 513.051 | 784.342 |
| Total Patrimonio                      | 512.251 | 783.642 |
| Capital total                         | 0%      | 0%      |
| Ratio de apalancamiento               | 0%      | 0%      |

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos, sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

##### 4.1 Vida útil de Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como lo cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

##### 4.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la

correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## 5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

|                                                  | <i>dic-19</i> | <i>dic-18</i> |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Caja Mayor</i>                                | -             | -             |
| <b>TOTAL DE CAJA</b>                             | -             | -             |
| <b>BANCOS</b>                                    |               |               |
| <i>Banco Produbanco</i>                          | 800           | 4.500         |
| <b>TOTAL DE BANCOS</b>                           | 800           | 4.500         |
| <b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> | 800           | 4.500         |

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente informe, la administración de la compañía incluye en Efectivo y Equivalente saldos de, mismos que al cierre de los Estados se presentan razonablemente.

## 6 Propiedad planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

|                                                  | Movimientos    |           |         |        |                |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------|---------|--------|----------------|
|                                                  |                | Ventas-   | Ajustes |        |                |
|                                                  | dic-18         | Adiciones | Bajas   | /Rajes | dic-19         |
| Terrenos                                         | 271.392        | -         | -       | -      | 271.392        |
| Revaluación de terreno                           | 512.250        | -         | -       | -      | 512.250        |
| <b>TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO</b>        | <b>783.642</b> | -         | -       | -      | <b>783.642</b> |
| (-) Depreciación Acumulada                       | -              | -         | -       | -      | -              |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO</b> | <b>783.642</b> | -         | -       | -      | <b>783.642</b> |

a) Al 31 de diciembre de 2019, Según balance existe saldo por US\$ 271.392 la cual corresponde al costo histórico de los lotes de terreno adquiridos por la compañía, US\$ 512.250 revaluación de PPE.

b) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de depreciación acumulada no incluye el gasto de depreciación por el año 2019, el cual corresponde al desgaste físico de los bienes muebles e inmuebles por el uso incurrido durante el periodo 2019, utilizando el método de línea recta según sus políticas contables, de conformidad a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades. Debido a que la compañía no está haciendo uso de sus instalaciones.

Al 31 de diciembre de 2019, mencionamos que el rubro de propiedades, planta y equipo incluyen US\$ 783.642 La administración de la empresa proporciona los justificativos correspondientes de este saldo (soporte físico de adquisiciones de Activos fijos desde la antigüedad hasta la actual, cuadro de activo fijo histórico y anual), por lo que podemos determinar su efecto en los estados financieros. En observancia a la resolución No.SC.ICI.CPAIFRS. G.11.015 emitida por la Superintendencia de compañías el 30 de diciembre del 2011, las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevaluó, utilizando el valor comercial consignado en la carta del pago de impuesto predial del año 2011 en adelante o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de compañías.

**7 Otras cuentas y documentos por pagar**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas y documentos por pagar comerciales se compone de la siguiente manera:

|                                                    | <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Otras cuentas por pagar socios, accionistas</b> | -             | 3.800         |
| <b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCTOS</b>                | -             | 3.800         |
| <b>POR PAGAR</b>                                   | -             | 3.800         |

Las Otras cuentas y documentos por pagar corrientes de la compañía incluyen disminución dentro de sus Estados Financieros auditados al 31 de diciembre del 2019, por US\$ 3.800.La cual se presenta razonable

## 8 Obligaciones no corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de obligaciones no corrientes se compone de la siguiente manera:

|                                            | <i>dic-19</i>  | <i>dic-18</i>  |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Cuentas y documentos por pagar</i>      |                |                |
| <i>accionistas</i>                         |                |                |
| <b>TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES</b> | <b>271.392</b> | <b>271.392</b> |
|                                            | -              | -              |

Entre el 31 de diciembre del 2019, la administración de la compañía al cierre del periodo presenta saldos de Obligaciones no corrientes con accionistas por US\$ 271.392. Las cuales hasta la fecha del presente dictamen la administración de la compañía no ha formalizado estas deudas mediante una figura contractual, por lo que no podemos determinar el efecto que podría tener en los Estados Financieros.

## Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

| Capital en valores US\$                    | Número de acciones | (US Dólares) |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero del 2018               | 800                | 800,00       |
| Aumento de Capital                         | 0                  | 0,00         |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0                  | 0,00         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018           | 800                | 800,00       |
| Aumento de Capital                         | 0                  | 0,00         |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0                  | 0,00         |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019           | 800                | 800,00       |

Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa presenta saldo de la cuenta Reserva legal en cero. Debido a que el valor que se encontraba contabilizados años anteriores en este rubro pertenece a Revaluación acumulado de activo fijo de la compañía y otras cuentas por pagar socios accionistas no corriente por lo que se realizó la debida contabilización y reclasificación del mismo. Sin embargo, se recomienda que la empresa incremente la cuenta de Reservas la cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. Dando cumplimiento al Art. 297 de la Ley de Compañías, en el cual establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado.

|                |              |         |
|----------------|--------------|---------|
|                | diciembre-19 |         |
| Otras reservas | -            | 783.542 |
| TOTAL RESERVAS | -            | 783.542 |

**9 Reserva legal**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de reserva legal se compone de la siguiente manera:

| Accionista                      | Nacionalidad | Acción % | Total de acciones | Valor por acción | Capital social (US dólares) |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| CEBALLOS ESCALA MAURICIO JAVIER | Ecuador      | 0.0625   | 5                 | 1.00             | 5.00                        |
| INMOBILIARIA ALICIA SA          | Ecuador      | 0.9938   | 795               | 1.00             | 795.00                      |
| TOTAL                           |              |          | 800               |                  | 800.00                      |

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente informe, la administración de la empresa incluye saldos acumulados de superávit por revaluación de PPE por US\$ 512.250.

## Reformas tributarias

Conforme a la circular vigente emitido por el Servicio de Rentas Internas, mencionan las principales reformas tributarias con respecto a la declaración de impuesto a la renta por el periodo fiscal 2019.

Con respecto a la tarifa general del impuesto a la renta del periodo 2019, corresponde al 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa aplicable será de tres puntos porcentuales adicionales, cuando cumplan los literales a, b, c y d de referida circular.

Así también menciona que, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicaran la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la Renta.

## Contribución Unica y Temporal

**Art. 56** Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a \$1'000.000, en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. (Ver tabla).

|                         |                         |         |
|-------------------------|-------------------------|---------|
| Ingresos gravados desde | Ingresos gravados hasta | tarifa% |
| 1'000'000               | 5'000'000               | 0,1     |
| 5'000'000               | 10'000'000              | 0,15    |
| 10'000'000              | En adelante             | 0,2     |

Esta contribución no dará derecho a crédito tributario, tampoco es gasto deducible en dichos periodos.

**ART. 57** La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio Fiscal.

El pago tardío de la contribución está sujeta a cobro de intereses, calculados según art. 21 Código Tributario.

Podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo hasta 3 meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el art. 152 Código Tributario.

Falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados será sancionada con una multa equivalente a \$1500, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del 100% de la contribución.

Además, por la presentación tardía de la declaración será sancionada con multa del 3% por cada mes o fracción de mes de retraso, según Art. 100 de la LRTI.

#### **11 Contingentes**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (6 de mayo del 2020), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

#### **12 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de mayo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.