

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 y 2018

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Siglas y abreviaturas utilizadas	
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Nota a los estados financieros	11 en adelante

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La Compañía	INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto de retención en la fuente
IR	Impuesto a la renta
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
N°	Número
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****Cuenca, 05 de Junio de 2020****A la Junta General de Accionistas de:
INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.****Informe sobre la auditoría a los estados financieros****Opinión modificada con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión modificada con salvedades

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Incertidumbre material relacionada con la preocupación de negocio en marcha

Destacamos la Nota N° 8 de los estados financieros, que indica que La Compañía en el período 2019 registra pérdidas acumuladas por el valor de USD (1.103.741,97), además presenta pérdida en el ejercicio por USD (246.145,34); las mismas que superan el 60% de su capital social y la totalidad de sus reservas, lo que la ponen en causal de disolución, según lo establece la Ley de Compañías en el art 377 *"La o el Superintendente, o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía sujeta a su control y vigilancia cuando:" (...)* *"La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas,"*. Las pérdidas ocasionan que La Compañía presente un patrimonio negativo por USD (1.339.882). Existe una



incertidumbre que puede arrojar una duda significativa sobre la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Independencia

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a La Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.



- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el mes de Noviembre de 2020.

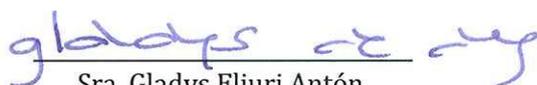
Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.

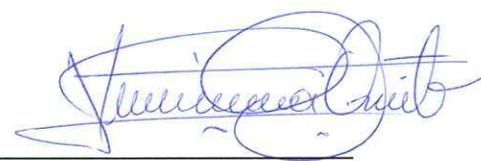
SC.- RNAE N° 942

Ing. Com. CPA. Saúl Vázquez León, MCF
Socio - Gerente
Registro CPA 28990

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	17.123	-
Activos financieros		794	794
Servicios y otros pagos anticipados	3	119.832	108.702
<u>Activo no corriente</u>			
Propiedades, planta y equipo	4	6.966.450	6.966.450
TOTAL ACTIVOS		7.104.200	7.075.947
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar		1.514	348
<u>Pasivo no corriente</u>			
Obligaciones con instituciones financieras	5	8.423.322	8.163.436
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	6	19.245	5.900
TOTAL PASIVO		8.444.082	8.169.683
Patrimonio neto			
Capital	7	10.000	10.000
Resultados acumulados	8	(1.103.736)	(828.382)
Resultados del ejercicio		(246.145)	(275.354)
TOTAL PATRIMONIO		(1.339.882)	(1.093.736)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.104.200	7.075.947


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos		248	-
Utilidad bruta en ventas		248	-
Gastos de venta	9	(5.125)	(9.248)
Gastos Administrativos	10	(6.324)	(31.956)
Gastos financieros	11	(234.944)	(234.151)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(246.145)	(275.354)
Resultado del ejercicio después de impuestos		(246.145)	(275.354)
Resultado del ejercicio después de impuestos diferidos		(246.145)	(275.354)
Resultado integral del ejercicio después de impuestos		(246.145)	(275.354)


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

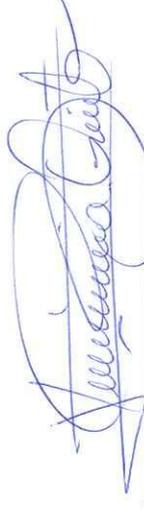
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	(-) pérdidas acumuladas	(-) pérdida neta del período	Total Patrimonio
Saldo inicial 01 enero 2018	10.000	(500.993)	(327.389)	(818.382)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(327.389)	327.389	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			(275.354)	(275.354)
Saldo inicial 31 diciembre 2018	10.000	(828.382)	(275.354)	(1.093.736)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(275.354)	275.354	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			(246.145)	(246.145)
Saldo final 31 diciembre 2019	10.000	(1.103.736)	(246.145)	(1.339.882)



Sra. Gladys Eijuri Antón
Gerente



CPA. Verónica Quito
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

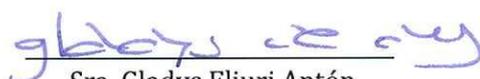
INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

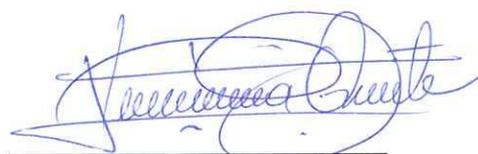
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	17.123	(11.934)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(7.877)	66.843
Clases de cobros por actividades de operación	-	108.593
Otros cobros por actividades de operación	-	108.593
Clases de pagos por actividades de operación	(8.068)	(41.735)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.102)	(35.835)
Otros pagos por actividades de operación	(5.965)	(5.900)
Intereses pagados	(58)	(15)
Otras entradas (salidas) de efectivo	248	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	25.000	(78.777)
Financiación por préstamos a largo plazo	25.000	24.955
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(103.732)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>17.123</u>	<u>(11.934)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	=	<u>11.934</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>17.123</u>	=

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE EFECTIVO.**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(246.145)	(275.354)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	238.268	342.197
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	(794)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	13.345	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(11.130)	108.359
(Incremento) disminución en otros activos	-	235
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	1.166	234.438
Incremento (disminución) en otros pasivos	<u>234.887</u>	<u>(39)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(7.877)</u>	<u>66.843</u>


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.– La Compañía fue constituida según escritura pública el 11 de Mayo de 2012, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 372 el 18 de Mayo de 2012, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Mayo de 2012, bajo el número 321.

Con fecha 19 de Diciembre de 2014, con resolución SC N° 758, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de Enero de 2015, se resuelve la disolución de la Compañía. El 07 de Octubre de 2015, según escritura pública se realiza reactivación y aumento de capital de la Compañía, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 0433, el 23 de octubre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de Noviembre de 2015 con el N° 908.

En el período 2016 se realiza la cesión de 1.000 acciones de parte del accionista Sucesión Indivisa Eljuri Antón Jorge a la compañía Patadri S.A.

La actividad de La Compañía es la compra, venta, construcción, planificación, parcelación, comercialización, por todos los medios lícitos de bienes inmuebles; pero puede también ejecutar válidamente cualquier otra clase de negocios civiles o mercantiles lícitos relacionados con su objeto, efectuar inversiones o formar parte de otras compañías. Podrá así mismo, adquirir todo tipo de bienes muebles o inmuebles encaminados a cumplir en mejor forma su objeto social. Podrá también abrir sucursales, agencias o representaciones en cualquier lugar de la república. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

El domicilio legal de La Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, en la Avenida Gil Ramírez Dávalos N° 5-32 y Armenillas.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPyE y estimación de Jubilación y Desahucio.

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización del Directorio de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva.

Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas. En cuanto a las cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas se registran al costo que es equivalente a su valor razonable puesto que son medibles en el corto plazo, como resultado no se han esperado ni se han dado diferencias de impacto al momento de aplicación de la norma; sin embargo, al momento de la adopción de la norma, La Administración analizó otra vez las condiciones y plazos de cobro de las cuentas antes mencionadas. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción son previamente pactados con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos, se definen como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. Un arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo, sin embargo bajo la normativa vigente, los arrendamientos de los arrendatarios deberán ser reconocidos en el estado de situación financiera (como activo y deuda), excepto en limitadas circunstancias. Para el caso de los arrendadores, se mantiene la necesidad de distinguir entre arrendamiento financiero u operativo, con base en la transferencia o no de riesgos y beneficios asociados al activo. El nuevo estándar no genera un mayor impacto en la Compañía. Esta norma entra en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2017	(0,20%)
2018	0,27%
2019	(0,07%)

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS AL PRESENTE INFORME.**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad. Son medidos inicialmente a su valor razonable (reconocido en activo o pasivo), más cualquier costo atribuible a la transacción. Al 31 de Diciembre de 2019, La Compañía mantuvo activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas por cobrar clientes: Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su valor nominal. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de productos realizadas en el curso normal de operaciones. No generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

Impuesto a la renta

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de La Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Propiedades, planta y equipo

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.
- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

La Compañía no procede a depreciar las construcciones en curso.

Pasivos financieros a corto plazo**Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

Pasivo a largo plazo.-Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Obligaciones con entidades del exterior

Representan los créditos, los cuales se registran inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción para la obtención de los créditos y después se miden al costo amortizado. Los vencimientos mayores a doce meses se presentan como largo plazo. La Compañía obtiene financiamiento del exterior.

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas

Corresponden a obligaciones por compras de bienes y servicios y financiamientos por préstamos recibidos. Se registran como sigue:

- a) Comerciales, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses y son pagaderas a corto plazo.
- b) Financiamiento, por préstamos recibidos de sus relacionados que se registran a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan en el largo plazo.

Capital suscrito o asignado

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

Pérdidas acumuladas

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas.

Reconocimiento de ingresos

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplen todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad, el gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% en los años 2019 y 2018.

1.3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta la compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio. La empresa ha estado trabajando para mitigar estos riesgos mediante la diversificación de sus clientes, y posicionamiento de la empresa.

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- **Riesgo de liquidez.**- las principales fuentes de liquidez de La Compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales ordinarias y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, La Compañía utiliza flujos de caja proyectados, los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración Financiera, con el fin de agilizar sus coberturas de efectivo y de ser necesario buscar apalancamiento en sus proveedores o instituciones financieras.
- **Riesgo de capital.**- El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como son: La rentabilidad de la operación, buscar y mantener el liderazgo gracias a la mejora constante de sus productos y lograr así la permanencia en el tiempo.
- **Riesgo de tasa de interés.**- Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	9.14	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.92	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	10.88	Productivo PYMES	11.83
Productivo Agrícola y Ganadero**	8.48	Productivo Agrícola y Ganadero**	8.53
Comercial Ordinario	8.67	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.68	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.78	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.95	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.27	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.74	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.46	Educativo	9.50
Educativo Social ³	6.51	Educativo Social ³	7.50
Vivienda de Interés Público	4.74	Vivienda de Interés Público	4.99
Inmobiliario	10.14	Inmobiliario	11.33
Microcrédito Agrícola y Ganadero**	19.26	Microcrédito Agrícola y Ganadero**	20.97
Microcrédito Minorista ^{1*}	25.00	Microcrédito Minorista ^{1*}	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	23.41	Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	20.14	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	23.50
Microcrédito Minorista ^{2*}	22.60	Microcrédito Minorista ^{2*}	30.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	22.66	Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	27.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	20.84	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	25.50
Inversión Pública	8.51	Inversión Pública	9.33

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Austro S.A.	AA / AA+	AA / AA+

2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2019, se encuentra el valor de USD 17.123 correspondiente al saldo que presenta La Compañía en la cuenta corriente del Banco del Austro S.A.

3.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, se encuentran los saldos de USD 119.832 y USD 108.702 respectivamente, y que corresponden a anticipo de proveedores.

4.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (CONSTRUCCIONES EN CURSO)

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, se encuentra el saldo de USD 6.966.450, por concepto de obras en construcción en la Urbanización Las Monjas.

5.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR NO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre, se presentan obligaciones con instituciones del exterior, las mismas que tienen una tasa anual del 4% y se presentan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beesroy Investment #0312086	3.300.000	3.300.000
Beesroy Investment #0312133	575.000	575.000
Royal Blue Bristol #0313094	598.000	598.000
Royal Blue Bristol #0313128	650.000	650.000
Royal Blue Bristol #0314036	720.000	720.000
Royal Blue Bristol #0348475	24.955	24.955
Fininvest Overseas #319233	25.000	-
Intereses por Pagar Beesroy I	1.628.000	1.496.000
Intereses por Pagar Beesroy I	260.667	237.667
Intereses por Pagar Royal Blu	216.874	192.955
Intereses por Pagar Royal Blu	219.484	193.483
Intereses por Pagar Royal Blu	203.760	174.960
Intereses por Pagar Royal Blu	1415,86	416
Intereses por pagar Fininvest	<u>166,66</u>	=
Total	<u>8.423.322</u>	<u>8.163.436</u>

6.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre, se encuentran las siguientes obligaciones, las mismas que no generan costo financiero, no presentan garantías ni fechas de finalización.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Constructora San Jorge S.A.	5.900	5.900
Inversiones Aliadas Neptuno S.A.	<u>13.345</u>	=
Total	<u>19.245</u>	<u>5.900</u>

7.- CAPITAL

Al 31 de Diciembre, el capital suscrito tiene un valor de USD 10.000; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 1,00 cada una. Y está conformado de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital</u>	<u>% accionario</u>
Patadri S.A.	2.000	20,00%

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Eljuri Antón Gladys Mary	2.000	20,00%
Eljuri Antón Henry	2.000	20,00%
Eljuri Antón Juan Gabriel	2.000	20,00%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	<u>2.000</u>	<u>20,00%</u>
Total	<u>10.000</u>	<u>100%</u>

8.- RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre, se encuentran de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancias acumuladas	6	6
(-) pérdidas acumuladas	<u>(1.103.742)</u>	<u>(828.388)</u>
Total	<u>(1.103.736)</u>	<u>(828.382)</u>

9.- GASTOS DE VENTAS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	2.933	1.908
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1.704	7.289
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	95	50
Otros gastos	<u>394</u>	-
Total	<u>5.125</u>	<u>9.248</u>

10.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos, contribuciones y otros	5.965	5.904
Otros gastos	<u>358</u>	<u>26.052</u>
Total	<u>6.324</u>	<u>31.956</u>

11.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	234.887	234.136
Comisiones	<u>58</u>	<u>15</u>
Total	<u>234.944</u>	<u>234.151</u>

INMOBILIARIA LAS MONJAS INMONJAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

12.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

En el período 2019, La Compañía registra pérdidas y no tiene obligaciones patronales por no tener trabajadores, motivos por los cuales no procede al reparto del 15% de utilidades. El impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC20-000032, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2019, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Noviembre del 2020, todos los sujetos pasivos obligados a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2019.

13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año 2019, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas.

14.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2019.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control que ameriten un seguimiento de auditoría externa.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por la administración de La Compañía.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre 31 de Diciembre del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y 05 de Junio de 2020 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.
