
***ADMIRAICES INMOBILIARIA
CIA. LTDA.***

**INFORME DE AUDITORIA
EXTERNA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL
2019**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.**

1. OPINION

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, que incluyen el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre del 2019, Estado de Resultados Integrales, Estado de Evolución del Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, por los años que terminaron en estas fechas, y un resumen de las políticas contables y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2019, los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. FUNDAMENTO DE LA OPINION

Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestra responsabilidad como auditores independientes se describe en notas adjuntas a los estados financieros. En cumplimiento con el Código de Ética (Emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores IESBA), somos independientes de la Compañía.

Consideramos que la evidencia de Auditoria obtenida es suficiente y competente para sustentar nuestra opinión.

3. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración de **ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, es responsable por la preparación presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

La administración es responsable por controlar todo el proceso en la elaboración de los estados financieros de la Compañía

4. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACION CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basada en nuestra auditoria. Efectuamos nuestra auditoria de acuerdo a las Normas

Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objeto obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos por errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también evalúa los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Como parte integrante de este informe, debe ser considerado el Memorándum de Control Interno emitido a la Administración de la Compañía, donde se incluye observaciones y hallazgos significativos de control interno

Otros Asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas (Resolución No. NAC-DGER 2006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.



AUDITORA EXTERNA CALIFICADA
SCVS-RNAE-1120

Loja, Julio 20 del 2020

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS			PASIVOS Y PATRIMONIO		
ACTIVOS CORRIENTES:	Notas	Año 2019	PASIVOS CORRIENTES:	Notas	Año 2019
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	12,220.10	Cuentas por pagar no relacionadas	8	3,603.70
Documentos y cuentas por cobrar:			Obligaciones con instituciones financieras	10	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacion		430.20	Otros Pasivos		
Provisión de Cuentas Incobrables		-43.20	Pasivos por impuestos corrientes	9	624.69
Impuestos Corrientes			Garantías	10	5,940.00
Impuestos Corrientes	6	7,836.26	Participacion trabajadores	11	-
Otras cuentas por cobrar		2,079.33	Anticipo Clientes		3,861.50
Total Activos Corriente		<u>22,522.69</u>	Anticipo venta de Edificio		454,000.00
			Total Pasivos Corriente		<u>468,029.89</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			PASIVOS A LARGO PLAZO		
Propiedades, planta y equipo	7	595,133.12	Cuentas por Pagar Accionistas		38,269.39
			Total Pasivos a largo plazo		<u>38,269.39</u>
			PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
			Capital social	12	45,000.00
			Aporte Futura Capitalización		50,694.15
			Reserva legal	13	447.63
			Utilidades Acumuladas	14	14,343.42
			Superavit por Revaluación de PPE		48,159.45
			Perdida/Utilidad del ejercicio		-47,288.12
			Total patrimonio		<u>111,356.53</u>
Total Activos no Corriente		<u>595,133.12</u>			
			Total		<u>617,655.81</u>
Total		<u>617,655.81</u>			


Ing. Esteban Coronel
GERENTE GENERAL


Ing. Patricia Jarrín Gordón
CONTADORA GENERAL

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS Y COSTO DE VENTAS:	Notas	Año 2019
Ventas netas	15	65,483.56
Costo De Ventas		-
UTILIDAD BRUTA		<u>65,483.56</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos	16-17	112,771.68
Sub-total		<u>112,771.68</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>-47,288.12</u>
PERDIDA/UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES		<u>(47,288.12)</u>
Menos:		
Participacion trabajadores		
Impuesto a la renta		
Reserva legal		
PERDIDA/UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>(47,288.12)</u></u>


Ing. Patricio Coronel
GERENTE GENERAL


Ing. Patricia Jarrín Gordón
CONTADORA GENERAL

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial 31 de diciembre del 2018	45,000.00	50,694.15	48,159.45	447.63	14,217.29	126.13	158,644.65
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Transferencia de resultados					126.13	(126.13)	-
Aumento de capital			-				-
Distribucion de utilidades					-		-
Revaluacion de activos				-			-
Utilidad del ejercicio						(47,288.12)	(47,288.12)
Participacion trabajadores						-	-
Impuesto a la renta						-	-
Otros			-				-
Reserva Legal			-	-		-	-
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	45,000.00	50,694.15	48,159.45	447.63	14,343.42	(47,288.12)	111,356.53

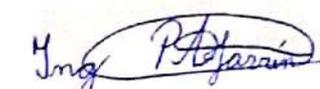

 Ing. Patricia Coronel
 GERENTE GENERAL


 Ing. Patricia Jarrín Gordón
 CONTADORA GENERAL

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2019
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2019
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	262,121.31
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	204.40
Clases de cobros por actividades de operación	68,063.56
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	68,063.56
Clases de pagos por actividades de operación	(67,859.16)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(59,861.76)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(989.06)
Otros pagos por actividades de operación	-
Impuesto a las Ganancias	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(7,008.34)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	254,000.00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(0.00)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	254,000.00
	7,916.91
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Pagos de Prestamos Accionistas	7,916.91
Otros largo plazo	-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	262,121.31
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	4,098.79
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	266,220.10
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(47,288.12)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	52,693.51
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	52,810.60
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	(117.09)
Ajustes por gastos en provisiones	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(5,200.99)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	2,580.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(1,209.01)
(Incremento) disminución en anticipos	-
(Incremento) disminución en inventarios	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	216.41
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(5,799.33)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(989.06)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	204.40


 Ing. Patricia Cornejo
 GERENTE GENERAL


 Ing. Patricia Jarrín Gordón
 CONTADOR GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)**

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.

1. OPERACIONES

La Compañía se encuentra en la República del Ecuador provincia de Loja, constituida el 7 de junio del 2012, tiene como objeto principal Adquirir el dominio, posesión, uso, habitación y/o administración de bienes inmuebles. Su identificación fiscal es RUC: 1191745740001.

Autorización del reporte de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de la Junta de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información financiera (CINIIF).

Los estados financieros consolidados de **ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.** los estados financieros están preparados de conformidad con los nuevos principios de contabilidad de aceptación general en Ecuador (NIIF), siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la NIIF 1, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

2.2. Moneda Funcional

La Compañía, de acuerdo con la NIC 21 (Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la Moneda Extranjera) ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional; consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas al dólar, se consideran “moneda extranjera”

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América

2.3 Uso de estimaciones y Juicios en la preparación de los estados financieros

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- Activos intangibles y propiedad, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Estimaciones sobre el deterioro de la plusvalía mercantil: la Compañía anualmente evalúa si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en el Nota 3.7. Los montos recuperables de la unidad generadora de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculo de su valor de uso.

2.4. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizados a base de métodos actuariales. En el caso de costo histórico, los activos se registran por el valor del efectivo y otras partidas pagadas, los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación.

3. POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las políticas contables implementadas en la presentación de los estados financieros, los mismos que se han registrado de manera uniforme y consistente.

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible a corto plazo y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

3.3 Activos y Pasivos financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada período contable

3.4 Préstamos y cuentas por cobrar

Se registra en los estados financieros por los documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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 vencimientos mayores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

3.5 Propiedad, Planta y Equipo

- **Reconocimiento y Medición:**

Propiedad, Planta y Equipo se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Se contabilizan a su costo de adquisición, tomando como base para el cálculo las fechas de adquisición de estos activos.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición y cualquier otro desembolso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para su funcionamiento y uso.

Los costos de mantenimiento, son reconocidos en el estado de resultados cuando ocurren.

Cuando partes significativas de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario poseen vidas útiles diferentes, son contabilizados de forma separada como un componente importante del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con los valores en libros de los activos en referencia y son reconocidos en el estado de resultados.

- **Depreciación.-**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

La depreciación de Edificios, herramientas, equipos, vehículos, muebles y enseres, se calcula usando el método de línea recta, con base al costo actualizado y de acuerdo a la vida útil estimada por la administración.

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada fecha de presentación de los estados financieros.

3.6 Deterioro

Activos Financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2019, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

3.9 Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero presenta deterioro cuando existe evidencia objetiva de la ocurrencia de algún evento con efectos negativos sobre los flujos futuros estimados de efectivo de ese activo.

Los activos financieros significativos son evaluados sobre una base individual, mientras que el resto de los activos financieros son revisados en grupos que posean similares riesgos de crédito. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados integrales.

3.10 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Cuentas por pagar a proveedores”, “Cuentas por pagar a entidades relacionadas”, “Otras cuentas por pagar”, “Préstamos con instituciones financieras” y “Obligaciones emitidas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado.

El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

Cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras cuentas por pagar

Las “cuentas por pagar a proveedores”, “cuentas por pagar a entidades relacionadas” y “otras cuentas por pagar” son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

3.11 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibirlos flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3.12 Anticipos entregados a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregados a proveedores, la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo

3.13 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo luego del reconocimiento inicial, registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Las vidas útiles de los activos intangibles se valúan como finitas o indefinidas.

Los activos intangibles con vidas finitas se evalúan para determinar si tuvieran algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que sufran de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se da baja el activo.

Los activos intangibles con vida útiles indefinidas no se amortizan y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron deterioro del valor.

3.14 Activos no financieros

El valor de los activos no financieros de la Compañía, tales como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario y activos intangibles, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar cualquier indicio de deterioro. Cuando algún evento o cambio en las circunstancias indica que el valor en libros de tales activos se ha deteriorado, se estima su valor recuperable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario; así mismo, basado en su plan de negocio, considera que no existen cuentas o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor neto de los activos podría no ser recuperable, no existiendo un deterioro en el valor según libros de estos activos.

3.15 Documentos y cuentas por cobrar

ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA., Realizó el análisis pormenorizado de cada uno de sus deudores basados en el estudio del posible retorno y recuperabilidad de los beneficios económicos de este tipo de activos, llegando a la conclusión que no realizarán provisión de cuentas incobrables.

3.16 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.17 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) sobre su base imponible, la cual se incrementa en (3) puntos porcentuales al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales también cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

Adicionalmente las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales, tendrán una rebaja de (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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 impuestos a la renta diferidos activos 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.

3.18 Beneficios Post-Empleo

- **Planes de contribución Definidos**

La Compañía no tiene un plan de contribuciones definidas.

- **Planes de Beneficios Definidos**

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo, es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos, es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan (si los hubiera). La tasa de incremento salarial aplicada es del 2.40% y la tasa de descuento aplicada es del 6.5% que corresponde a los rendimientos de los bonos de Ecuador a largo plazo como puntos de referencia.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados integral. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de crédito por unidad proyectada.

Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

- **Beneficios a Corto Plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas con base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado es provisto por el trabajador

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

- **Beneficios por Terminación**

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código del Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

3.19 Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

3.20 Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a **ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, y puedan ser confiablemente medidos.

Los gastos y costos se contabilizan por el método de causación.

3.21 Estado de Flujos de Efectivos

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

3.22 Costos financieros

Los costos financieros son registrados a medida que se devengan como gastos en el periodo en el cuál se incurren.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio y/o la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administran los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

4.2. Riesgos de mercado

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por un movimiento o variación y/o duración de tasas, no es significativo, dado que la mayor parte del endeudamiento es de corto plazo.

4.3. Riesgo de crédito

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios, inversiones disponibles para la venta y en los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otro (corto y largo plazo).

4.4. Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Incluye:

Año 2.019

Bancos (i)	<u>12,220.10</u>
Total	<u>12,220.10</u>

(i) Saldos disponibles en cuentas corrientes.

6. IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

Año 2.019

Credito Tributario Renta	<u>7,836.26</u>
Total	<u>7,836.26</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)**

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	SALDO INICIAL	COMPRAS Y / O ADICIONES	VENTAS/ O BAJAS	SALDO FINAL
Terreno	52,064.03	-	-	52,064.03
Edificio	746,095.42	-	-	746,095.42
Muebles y enseres	16,886.16	-	-	16,886.16
Equipo de computacion y Software	400.00	-	-	400.00
sub-total	815,445.61	-	-	815,445.61
DEPRECIACIÓN:				
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Edificio	159,894.67	49,486.12	-	209,380.79
Muebles y enseres	7,207.22	3,324.48	-	10,531.70
Equipo de computacion y Software	400.00	-	-	400.00
sub-total	167,501.89	52,810.60	-	220,312.49
TOTAL	647,943.72	(52,810.60)	-	595,133.12

** La compañía registra un ajuste de depreciación por un valor de \$14,589.00 en edificios y de \$1,636.00 en muebles enseres correspondientes a años anteriores.

8. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS /PROVEDORES

Incluye:

	Año 2.019
Proveedores	3,603.70
Total	3,603.70

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	Año 2.019
SRI por pagar	624.69
Total	624.69

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

10. GARANTIAS

La compañía cuenta con un valor total al 31 de diciembre del 2019 de \$5,940.00 que se detallan a continuación:

Incluye:

	Año 2.019
WURONG QIN	2,400.00
FUERZA ESPECIAL DE PROTECCIÓN COMPANY FESPROTEC CIA. LTDA	560.00
FUNDACION ECUATORIANA PARA EL DESARROLLO MICROEMPRESARIAL (FEDEMIC)	360.00
SIGIFREDO EDUARDO CADENA ANDRADE	320.00
JOSÉ FREDY DIAZ DIAZ	300.00
MYRIAM DEL CARMEN CAZA LLUMIGUSIN	240.00
MARIO JAVIER BRAVO BARRIONUEVO	220.00
LIMPIO ABSOLUTO LIMPABSO CIA. LTDA	220.00
CLEMENCIA JAQUELINE VIZUETE VIZUETE	210.00
RENE MARCELO MALDONADO VALLEJO	200.00
NELSON FERNANDO BONIFAZ BONIFAZ	200.00
MARLON EDISON TAPE BENAVIDES	200.00
EDGAR RENE ZURITA MANTILLA	125.00
LUIS ENRIQUE DIAZ JIMENEZ	120.00
ANDRES CESAR MIRANDA SOZORANGA	105.00
MARIA GRACIELA CASTELLANOS CASTELLANOS	100.00
LUIS SANTIAGO LOPEZ ORQUERA	60.00
Total	5,940.00

11 ANTICIPO VENTA DE BIENES INMUEBLES

La compañía registra anticipo por venta de bienes inmuebles como se detalla:

	Año 2.019
OCAVIP CIA. LTDA.	254,000.00
Garcia Cevallos Patricia E	50,000.00
Salazar Samaniego Juan B	150,000.00
Total	454,000.00

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 el capital social de ADMIRAICES INMOBILIARIA CIA. LTDA... está integrado por \$ 45,000.00 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una a valor nominal unitario.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

13. RESERVA LEGAL

Por efecto de los resultados obtenidos al 31 de diciembre del 2019, la compañía no ha calculado la reserva legal.

	Año 2.019
Reserva Legal	<u>447.63</u>
Total	<u>447.63</u>

• **RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 5% para formar la reserva legal; dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Incluye:

	Año 2.019
Resultados acumulados	<u>14,343.42</u>
Total	<u>14,343.42</u>

15. INGRESOS Y COSTOS- COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos y costos de la Compañía:

Incluye:

	Año 2.019
Arrendamiento bienes	<u>65,483.56</u>
Total	<u>65,483.56</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN – COMPOSICION

A continuación se muestra un resumen de los gastos de administración de la Compañía:

Incluye:

	Año 2.019
Sueldos y Salarios	6,505.71
Aportes y Fondo de reserva	1,900.09
Beneficios Sociales	3,758.12
Mantenimiento y Reparaciones	1,252.82
Depreciaciones de Edificio	49,486.12
Depreciaciones de Muebles y E	3,324.48
Impuestos y Contribuciones	9,495.05
Gastos de Gestión	1,155.56
Seguros y Reaseguros	2,368.00
Servicios Ocasionales	1,617.92
Servicios Básicos	4,300.75
Honorarios Profesionales	22,564.47
Gastos IVA	2,937.16
Otros menores	1,106.31
Gastos no deducibles	535.26
Total	<u>112,307.82</u>

** La compañía registra un ajuste de depreciación por un valor de \$14,5809.00 en edificios y de \$1,636.00 en muebles enseres correspondientes a años anteriores los mismos deben ser declarados dentro del impuesto a la renta como gasto no deducible

** La compañía registra un valor de \$22,564.47 por gastos Honorarios Profesionales, mismos que no pudieron ser analizados porque no se nos facilito el mayor de dicha cuenta de enero a octubre; solo pudieron ser verificados via declaracion de impuestos más no físicamente.

17. GASTOS FINANCIEROS Y OTROS INGRESOS – COMPOSICION

Incluye:

	Año 2.019
Intereses	396.56
Comisiones	67.30
Total	<u>463.86</u>

18. SITUACIÓN FISCAL

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas, por consiguiente los ejercicios económicos posteriores se encuentran abiertos a revisión.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en US\$ dólares)

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2.004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2.005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La compañía no mantiene y registra transacciones relacionadas con sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2004.

20. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

21. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre 2019, la fecha de preparación de este informe (Julio 20 de 2020), no se han producidos eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados.