

## **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018** **(Expresadas en dólares americanos)**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

##### **a) Datos generales.-**

**Inmobiliaria Castro Jaramillo Cía. Ltda.** se constituyó en la República del Ecuador según Escritura Pública del 21 de marzo de 1979, con un plazo de duración de cincuenta años (50); su domicilio se encuentra en la ciudad de Quito, Provincia de pichincha, el Registro Único de Contribuyente (RUC) es 1790410293001.

##### **b) Operaciones.-**

La Compañía tiene como objeto comprar, vender, arrendar, adquirir en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole. La Compañía es parte de un grupo empresarial, por lo que las principales políticas y directrices que debe observar la misma, provienen de la Administración Central del mencionado grupo.

##### **c) Aspectos de la economía ecuatoriana.-**

Durante el año 2019 la economía ecuatoriana continúa sin mostrar mayor crecimiento, sus principales indicadores macroeconómicos así lo demuestran; la economía continúa dependiendo principalmente de las exportaciones petroleras, el precio por barril está sujeto a variaciones constantes con tendencias a la baja. Con fecha 17 de marzo de 2020 el Gobierno ecuatoriano declaró el estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional, debido a la pandemia mundial generada por la presencia del COVID - 19, se prevé que la misma ocasiona efectos adversos importantes en las actividades económicas empresariales. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de que la Compañía seguirá operando como negocio en marcha.

#### **2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA**

Un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años es el siguiente:

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

<b><u>Indicador económico</u></b>	<b><u>Años</u></b>				
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Producto Interno Bruto PIB (en millones de dólares)	99.290	99.938	104.296	108.398	109.134
% de inflación (deflación) Anual	3,38	1,12	-0,20	0,27	-0.07
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (en millones de dólares)	-2.130	1.247	89	-515	821
Salario Mínimo (en dólares)	354	366	375	386	394
<b>Deuda pública total (en millones de dólares)</b>	<b>32.748</b>	<b>38.137</b>	<b>46.536</b>	<b>49.464</b>	<b>57.339</b>
Deuda pública interna (en millones de dólares)	12.546	12.457	14.786	13.734	15.844
Deuda pública externa (en millones de dólares)	20.202	25.680	31.750	35.730	41.495
<b>Deuda externa privada (en millones de dólares)</b>	<b>7.530</b>	<b>8.456</b>	<b>7.531</b>	<b>8.452</b>	<b>10.995</b>

Fuente: Cifras económicas del Banco Central del Ecuador.

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 3.1. Bases de presentación.-

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la que ha sido adoptada en Ecuador de manera integral, explícita y sin reserva de la referida norma. Los estados financieros están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta empresa. La Compañía adoptó la NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

La presentación de los estados financieros conforme a la NIIF para las PYMES, sección 10, requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la nota a los estados financieros N° 5 se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

**3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-**

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios (en caso de existir), son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**3.3. Activos financieros.-**

Los activos financieros de la Compañía incluyen, deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos activos financieros hasta recuperar el flujo de fondos en las fechas de vencimiento.

**3.4. Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros. -**

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y cuentas por cobrar relacionadas se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Al cierre del año 2019, la Administración de la Compañía considera que sus cuentas por cobrar son recuperables y no es necesario establecer una provisión por deterioro.

**3.5. Equipos.-**

Los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado, para calcular la depreciación se considera el valor residual de los bienes, en caso de que tuvieran.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Para calcular la depreciación se utilizan las siguientes vidas útiles estimadas:

Rubro	Vida Útil (en años)
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

### 3.6. Propiedades de inversión.-

Corresponde a inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través de incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo el costo de adquisición (valor de la factura), así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. Las propiedades de inversión son medidas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integral. Al cierre del año 2019 la Compañía no ha realizado venta de propiedades de inversión.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

### 3.7. Deterioro del valor de los activos no financieros.-

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos no financieros para determinar si existen indicios de deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión con tiempo de vida útil finita).

### 3.8. Reconocimiento de ingreso.-

#### Ingresos por prestación de servicios.-

Los ingresos por arriendos de propiedades se registran en forma mensual, una vez que se han ganado los mismos, el plazo normal de crédito es de 30 días.

Al determinar el valor de los arrendamientos, la Compañía ha determinado que no tiene ningún valor por obligaciones de desempeño futuro.

### 3.9. Costos y gastos.-

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su función.

### 3.10. Impuestos.-

#### a) Impuesto a la Renta corriente.-

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa en 3% si la Compañía mantiene accionistas, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria la Compañía haya incumplido su deber de informar; o, si dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Así mismo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta (lo que aplicó la Compañía). Se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

#### b) Anticipo de Impuesto a la Renta.-

El anticipo del Impuesto a la Renta para el año 2019 se determinó teniendo en consideración la base de la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior, aplicando determinados porcentajes al valor del activo total (0,4%), patrimonio total (0,2%), ingresos gravables (0,4%) y costos y gastos deducibles (0,2%), menos determinados conceptos; del valor resultante se restarán las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior. Si en el ejercicio fiscal, no existe un Impuesto a la Renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

Para calcular el anticipo del Impuesto a la Renta se deben deducir los gastos incrementales por generación de nuevo empleo y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Están exoneradas del pago del anticipo de Impuesto a la Renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

A partir del año 2020 se elimina el anticipo, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta; únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades tributarias.

**c) Impuesto a la Renta diferido.-**

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). 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 diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

A continuación, se resumen los conceptos que la autoridad tributaria ecuatoriana acepta como impuestos diferidos:

- 1) Las pérdidas por deterioro de inventarios para registrar al valor neto de realización.
- 2) Las pérdidas esperadas en contratos de construcción.
- 3) La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.

- 4) El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- 5) Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- 6) Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
- 7) Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados.
- 8) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- 9) Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- 10) En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista, contemplados en la Ley de Hidrocarburos.
- 11) Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales a partir del año 2018.

**d) Impuesto al Valor Agregado.-**

Los servicios que brinda la Compañía están sujetos al Impuesto al Valor Agregado, cuya tarifa durante el año 2019 fue del 12%, este impuesto es declarado en forma mensual.

**3.11. Ganancia por participaciones y dividendos a socios. -**

La ganancia neta por participación se calcula en base al promedio de las participaciones en circulación durante el ejercicio económico.

**3.12. Distribución de dividendos. –**

La distribución de dividendos en efectivo la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Socios o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legal. Al 31 de diciembre, la Compañía no ha distribuido dividendos.

**3.13. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes**

La Compañía clasifica una partida como corriente cuando ésta será realizada dentro de los doce meses siguientes y como no corriente cuando ésta será realizada en un plazo mayor a doce meses.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE REVISIÓN INTEGRAL DE LA NIIF PARA PYMES**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF

para PYMES) en julio de 2009. La mencionada norma vino acompañada de un Prólogo, una Tabla de Procedencias, unos Fundamentos de las Conclusiones y una Guía de Implementación que está formada por estados financieros ilustrativos y una tabla que reúne los requerimientos de presentación e información a revelar de la NIIF para las PYMES.

La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

**a) Proceso de revisión de la NIIF para PYMES**

**• Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES**

Tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es todavía una norma nueva, en mayo de 2015 se emite “Modificaciones de 2015 a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)” y se emiten también las modificaciones a los Fundamentos de sus Conclusiones. De las 35 secciones que comprende la NIIF para PYMES, 26 fueron modificadas, sin embargo, el IASB realizó modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, con excepción de las tres modificaciones indicadas más adelante, cada modificación individual sólo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma; más que enmiendas son aclaraciones o guías adicionales con el objeto de mejorar la comprensión de los requerimientos existentes.

Los cambios destacados en esta revisión son:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

**• Norma NIIF para las PYMES (Español 2015) modificada**

En abril de 2016 se emitió el pronunciamiento oficial (versión en español) que incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES

(vigentes a partir del 1 de enero de 2017), así como las modificaciones de los fundamentos de las conclusiones y los estados financieros ilustrativos. En enero de 2017 se emitió una versión en español corregida de esta norma.

- **Reunión de la Junta para la emisión de la NIIF para las PYMES**

La Junta para emisión de la NIIF para las PYMES en su reunión de octubre de 2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIIF para las PYMES se iniciará en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en las PYMES.

- **Revisión Integral de la NIIF para PYMES 2019**

En enero de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una Petición de Información (PDI), que es el primer paso en su segunda revisión exhaustiva de la Norma NIIF para las PYMES, cuyo objetivo es buscar puntos de vista sobre si la alineación de la NIIF para las PYMES con las NIIF Completas podría servir mejor a los usuarios de los estados financieros preparados aplicando la NIIF para las PYMES, sin causar costos y esfuerzos indebidos. El Consejo reunirá todos los comentarios al PDI de las partes interesadas hasta julio de 2020, y posteriormente, mantener una reunión con el personal del IFRS y el Grupo de Implementación de las PYMES (GIPYMES), con el fin de determinar la siguiente fase de la revisión integral 2019.

**b) Consideraciones del Ecuador para la aplicación de NIIF para PYMES**

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción. Sin embargo, una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES es esencial, es por ello que en el caso ecuatoriano la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ha determinado que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Monto de activos inferiores a cuatro millones de dólares;
- Registren un valor bruto de ventas anuales de hasta cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

El 13 de septiembre de 2019 mediante Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expide el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en

las compañías sujetas al control y vigilancia de la SCVS, en donde establece que las compañías que cumplan con las condiciones citadas anteriormente y que no se encuentren inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores, para efectos del registro y preparación de sus estados financieros, si así lo prefieren, podrán aplicar la NIIF para las PYMES.

## 5. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, se evalúan periódicamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes pueden variar con los resultados reales. Las estimaciones y supuestos usados se detallan en los siguientes rubros:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Eventual deterioro de activos no financieros (equipos y propiedades de inversión).
- c) Estimación de impuestos diferidos considerando que todas las diferencias temporarias entre el valor en libros y la base tributaria se revertirán en el futuro.
- d) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- e) Estimaciones de obligaciones de desempeño por los contratos (transacciones) con los clientes.
- f) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	45.487	122.277
Inversiones (2)	1.106.574	433.145
	<u>1.152.061</u>	<u>555.422</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye el disponible que se encuentra en el banco con el que trabaja la Compañía y que se utiliza en el giro de sus operaciones.

<u>Banco</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional	AAA-	45.487	122.277

- (2) Corresponde a inversiones efectuadas por la Compañía en certificados de depósito, estas inversiones vencen a un plazo inferior a seis meses desde su fecha de adquisición. Al 31 de diciembre de 2019, la composición de las inversiones es la siguiente:

<b>Fecha de emisión</b>	<b>Institución</b>	<b>Días plazo</b>	<b>% Interés nominal</b>	<b>Valor del Capital</b>
1/10/2019	Banco Internacional	91	5,75	133.497
14/10/2019	Banco Pichincha	182	3,5	274.613
14/10/2019	Banco Internacional	91	5,75	175.173
5/11/2019	Banco Internacional	91	5,75	129.423
3/12/2019	Banco Internacional	31	4,75	133.955
26/12/2019	Banco Internacional	91	6,25	259.913
				<u>1.106.574</u>

Incluye los rendimientos generados al 31 de diciembre de 2019.

## 7. DEUDORES COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar (1)	<u>15.499</u>	<u>11.385</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente cuentas por cobrar a su parte relacionada Servifreno C.A. por 8.604.

## 8. EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>Año 2019</b>	<b>Costo</b>	<b>(-) Depreciación</b>	<b>Neto</b>
Muebles y Enseres	1.607	1.500	107
Vehículos	22.313	20.081	2.232
	<u>23.920</u>	<u>21.581</u>	<u>2.339</u>
<b>Año 2018</b>	<b>Costo</b>	<b>(-) Depreciación</b>	<b>Neto</b>
Muebles y Enseres	1.607	1.339	268
Vehículos	22.313	20.082	2.231
	<u>23.920</u>	<u>21.421</u>	<u>2.499</u>

Al 31 de diciembre de 2019 no se registra adiciones, bajas o ventas.

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<u>Año 2019</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Terreno (1)	775.434	-	775.434
Edificio (1)	1.490.089	163.406	1.326.683
	<u>2.265.523</u>	<u>163.406</u>	<u>2.102.117</u>
<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Terreno	775.434	-	775.434
Edificio	1.490.089	145.247	1.344.842
	<u>2.265.523</u>	<u>145.247</u>	<u>2.120.276</u>

- (1) El detalle de terrenos y edificios que mantiene la Compañía al 31 de diciembre se muestra a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Valor en libros terrenos</u>	<u>Valor en libros edificios (neto)</u>
Terreno	Acuña	248.472	-
Terreno y edificio	Av. 10 de Agosto	253.460	229.126
Terreno y edificio	Maldonado	138.000	335.436
Terreno y edificio	Carolina	5.505	45.377
Terreno y edificio	Edificio Escorial piso 6	65.078	337.672
Terreno y edificio	Edificio Escorial Piso 11	37.250	193.278
Terreno y edificio	Ivsemón	27.669	185.794
		<u>775.434</u>	<u>1.326.683</u>

La Compañía realizó el último avalúo técnico de sus propiedades en el año 2011. La Administración de la Compañía considera que el valor de estos bienes inmuebles no ha variado significativamente al cierre del año 2019. Todos los ingresos que generan los arrendamientos de estas propiedades se encuentran registrados en los libros de la Compañía.

**10. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR Y OTROS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta (1)	7.474	4.663
Retención de Impuesto a la Renta	74	129
Impuesto al Valor Agregado	830	1.127
Retenciones de Impuestos al Valor Agregado	253	361
	<u>8.631</u>	<u>6.280</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 17 literal d).

**11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Garantías por arriendo	13.417	12.300

Corresponde a valores recibidos por conceptos de garantías por el alquiler de los bienes inmuebles que arrienda la Compañía.

**12. IMPUESTOS DIFERIDOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos diferidos	260.872	263.725

El movimiento del pasivo por impuestos diferido es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Pasivo por impuestos diferidos:</b>		
Saldo al inicio del año	263.725	266.579
Revaluación propiedades (1)	-2.853	-2.854
Saldo al final del año	<u>260.872</u>	<u>263.725</u>

(1) Corresponde a las diferencias temporarias en la depreciación de propiedades.

### 13. PATRIMONIO

**a) Capital Social.-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Compañía es de 422 formado por igual número de participaciones de un dólar cada una. Los principales Socios de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

**b) Reserva Legal.-**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 20% del capital pagado, esta reserva no está disponible para la repartición como dividendo en efectivo, únicamente puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de la reserva legal de la Compañía es de 1.808.

**c) Reserva de Capital.-**

Este rubro incluye los saldos transferidos de la cuenta reserva revalorización del patrimonio y re-expresión monetaria en el año 2000 por motivo de dolarización de saldos, esta reserva únicamente puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. El saldo de esta cuenta al cierre del año 2019 es de 35.004.

**d) Superávit por revaluación. –**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo es de 1.016.780, corresponde al efecto de la revalorización de bienes inmuebles en el año 2011.

**e) Resultados de NIIF por primera vez.-**

Como resultado de la aplicación de las NIIF por primera vez se obtuvo una utilidad de 1.628.627, este valor puede ser utilizado para absorber pérdidas o aumento de capital de acuerdo con la resolución de la Superintendencia de Compañía y Seguros.

**f) Resultados acumulados.-**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene un saldo de 308.932 que corresponde a utilidades de ejercicios anteriores. Durante el año 2019 no se han declarado dividendos.

**14. INGRESOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingresos por actividades ordinarias:</b>		
Por arriendo operativos (1)	105.526	127.012
Intereses devengados con terceros (2)	<u>19.473</u>	<u>52.795</u>
	<u>124.999</u>	<u>179.807</u>

- (1) Corresponde al ingreso por arrendamiento de las propiedades de inversión.  
 (2) Corresponde a intereses devengados de los préstamos otorgados a su parte relacionada Servifreno C.A.

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Un resumen de los gastos administrativos al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciaciones	18.307	18.318
Suministros, herramientas y materiales	548	2.845
Mantenimiento y reparaciones	23.507	18.589
Seguros y reaseguros	1.609	646
Impuestos, contribuciones y otros	30.902	32.012
Servicios públicos	416	357
Otros	<u>18.343</u>	<u>22.381</u>
	<u>93.632</u>	<u>95.148</u>

**16. OTROS INGRESOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Otros ingresos:</b>		
Ingresos por intereses (1)	38.429	12.484
Otros ingresos	<u>7</u>	<u>6</u>
	<u>38.436</u>	<u>12.490</u>

- (1) Corresponde a los intereses ganados por las inversiones mantenidas en certificados de depósito.

**17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS****a) Cargo a resultados.-**

El cargo a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a las ganancias corriente	18.606	27.161
Impuesto a las ganancias diferido	-2.853	-2.853
	<u>15.753</u>	<u>24.308</u>

**b) Conciliación tributaria.-**

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; la cual se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	69.803	97.092
(+) Gastos no deducibles (1)	14.770	26.369
<b>Base imponible</b>	84.573	123.461
Tasa legal (2)	22%	22%
<b>Impuesto a la Renta calculado</b>	18.606	27.161
Anticipo de Impuesto a la Renta (3)	4.524	1.017
<b>Impuesto a la Renta causado</b>	<u>18.606</u>	<u>27.161</u>

- (1) Corresponde principalmente a gastos sin soportes por 10.327 y gastos por depreciación de edificios por 4.443.
- (2) De acuerdo con la categorización del artículo 106 del Reglamento al Código de la Producción, Comercio e Inversiones; la Compañía es considerada como pequeña empresa, por lo tanto aplicó la rebaja de 3 puntos establecido en la normativa vigente.
- (3) A partir de este ejercicio fiscal se elimina el concepto de Anticipo de Impuesto a la Renta como impuesto mínimo de conformidad con la normativa tributaria vigente. Ver literal e).

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

**c) Conciliación del gasto corriente de Impuesto a la Renta usando la tasa legal y la tasa efectiva.-**

	<u>2019</u>	<u>2018<sup>i</sup></u>
<b>Utilidad antes de Impuesto la Renta</b>	69.803	97.092
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a la Renta usando la tasa legal	15.357	21.360
<b>Ajustes:</b>		
Efecto neto de gastos no deducibles	3.249	5.801
Gasto corriente de Impuesto a la Renta	18.606	27.161
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	26.65%	27.97%
Efecto de diferencias temporarias	-2.853	-2.853
Gasto Impuesto a la Renta	15.753	24.308
Tasa efectiva	22.57%	25,03%

**d) Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-**

El movimiento del Impuesto a la Renta durante el año es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Saldo al inicio del año</b>	4.663	-12.425
(-) Pagos	-4.663	-
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta	-4.524	-1.017
(-) Retenciones en la fuente	-6.608	-9.056
(+) Provisión del año	18.606	27.161
<b>Saldo al final del año (4)</b>	<u>7.474</u>	<u>4.663</u>

(4) Corresponde al Impuesto a la Renta a pagar del año 2019 (ver nota a los estados financieros N° 10)

**e) Anticipo Impuesto a la Renta.-**

Para el año 2019, la Compañía ha calculado el Anticipo de Impuesto a la Renta conforme establece la normativa legal vigente (ver forma de cálculo en políticas contables). A partir del año 2020 se elimina el anticipo, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá Crédito Tributario para el pago del Impuesto a la Renta. Únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades tributarias.

El formulario 101 – Declaración del Impuesto a la Renta Sociedades de este período fiscal mostrará de manera informativa el anticipo sugerido, que podrá ser pagado durante todo el período fiscal.

**f) Revisiones fiscales.-**

Los años del 2015 al 2019 están abiertos para revisión por parte del Servicio de Rentas Internas.

**18. PARTES RELACIONADAS**

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

**a) Transacciones con partes relacionadas.-**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingreso de intereses por préstamos (1):</b>		
Servifreno C.A.	19.473	52.795
<b>Ingreso de arriendo (1):</b>		
Servifreno C.A.	36.000	36.000
	<u>55.473</u>	<u>88.795</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 14

**b) Saldos con partes relacionadas.-**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Préstamos relacionadas(1):</b>		
Servifreno C.A.	-	514.844
Comanex Cía. Ltda.	-	14.000
	<u>-</u>	<u>528.844</u>

**c) Administradores de la Compañía.-**

La Administración superior de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 está conformado por las siguientes personas:

<u>Administradores:</u>	<u>Cargo:</u>
Fanny Jaramillo Ávila	Presidente
Marcelo Castro Jaramillo	Gerente General/Representante Legal

**19. REFORMAS TRIBUTARIAS VIGENTES A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2020**

En el Suplemento del Registro Oficial N° 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria sección primera. "Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno", cuyos aspectos más importantes son los siguientes:

**1. Provisiones por Jubilación Patronal y Desahucio.-**

Artículo 13: Serán deducibles: “...Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones: a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y, b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores...”

**2. Intereses pagados o devengados.-**

Artículo 13: “...Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al trescientos por ciento (300%) con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente...”

**3. Distribución de dividendos.-**

Artículo 19: ... “Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente; 2, El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido; 3, En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global; 4, Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general; 5, En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y 6, En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales...”

Artículo 41: “...Están exonerados los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No se aplicará esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos...”

Mediante resolución N° NAC-DGERCGC20-00000013 del Servicio de Rentas Internas del 20 de febrero de 2020, se emitieron las normas para la retención del Impuesto a la Renta en la distribución de dividendos.

Art. Único, Para los casos de distribución de dividendos a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador; y, a no residentes fiscales cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador, el porcentaje de retención se aplicará sobre el ingreso gravado (40% del dividendo efectivamente distribuido), de acuerdo con la siguiente tabla:

<b>Ingreso gravado desde (Fracción básica)</b>	<b>Ingreso gravado hasta (Fracción excedente)</b>	<b>Retención sobre fracción básica</b>	<b>% Retención sobre fracción excedente</b>
-	20.000,00	-	0%
20.000,01	40.000,00	-	5%
40.000,01	60.000,00	1.000,00	10%
60.000,01	80.000,00	3.000,00	15%
80.000,01	100.000,00	6.000,00	20%
100.000,01	En adelante	10.000,00	25%

#### 4. Anticipo Impuesto a la Renta.-

Artículo 20: “...El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento...”

#### 5. Impuesto al Valor Agregado.-

Artículo 24: Bienes y servicios gravados con tarifa 0% “...En el numeral 4, a continuación de la palabra “plantas”, agréguese, flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas. Tractores de llantas de hasta 300hp, papel periódico, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal...”

Artículo 25: “...También se encuentran gravados con este impuesto los servicios digitales conforme se definan en el reglamento a esta Ley...”

## 6. Contribución Única y Temporal.-

Artículo 56: “Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

<i>Ingresos gravados desde</i>	<i>Ingresos gravados hasta</i>	<i>Tarifa</i>
1.000	5.000	0,10%
5.000	10.000	0,15%
10.000	en adelante	0,20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas”

Artículo 57: “...La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general. El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario...”

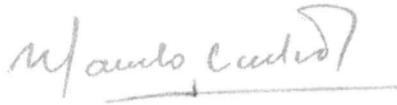
## 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 existe el siguiente evento subsecuente importante:

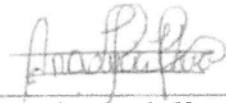
**Situación sanitaria.** - Con fecha 17 de marzo de 2020 el Gobierno ecuatoriano declaró el estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional, debido a la pandemia mundial generada por la presencia del COVID - 19, se prevé que la misma ocasione efectos adversos importantes en las actividades económicas empresariales.

**21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros que se adjuntan en este informe han sido aprobados por la Gerencia General y se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas a la fecha de emisión de este informe financiero (31 de enero de 2020, excepto para la nota a los estados financieros N° 20).



Ing. Marcelo Castro  
Representante Legal



Dra. Ana Lucía Vaca  
Contadora General

## ÍNDICE

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

#### ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA .....	1
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES .....	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO .....	4
<u>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>	

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA .....	6
2.	PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA	6
3.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	7
3.1.	Bases de presentación.- .....	7
3.2.	Efectivo y equivalentes de efectivo.- .....	8
3.3.	Activos financieros.- .....	8
3.4.	Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros. - .....	8
3.5.	Equipos.- .....	8
3.6.	Propiedades de inversión.- .....	9
3.7.	Deterioro del valor de los activos no financieros.- .....	9
3.8.	Reconocimiento de ingreso.- .....	9
3.9.	Costos y gastos.- .....	10
3.10.	Impuestos.- .....	10
3.11.	Ganancia por participaciones y dividendos a socios. - .....	12
3.12.	Distribución de dividendos. – .....	12
3.13.	Clasificación de partidas corrientes y no corrientes.....	12
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE REVISIÓN INTEGRAL DE LA NIIF PARA PYMES .....	12
a)	Proceso de revisión de la NIIF para PYMES.....	13
b)	Consideraciones del Ecuador para la aplicación de NIIF para PYMES ...	14
5.	ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN .....	15
6.	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO .....	15
7.	DEUDORES COMERCIALES.....	16
8.	EQUIPOS.....	16
9.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	17

10.	IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR Y OTROS .....	18
11.	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES .....	18
12.	IMPUESTOS DIFERIDOS .....	18
13.	PATRIMONIO .....	19
a)	Capital Social.-.....	19
b)	Reserva Legal.- .....	19
c)	Reserva de Capital.-.....	19
d)	Superávit por revaluación. – .....	19
e)	Resultados de NIIF por primera vez.-.....	19
f)	Resultados acumulados.- .....	19
14.	INGRESOS .....	20
15.	GASTOS ADMINISTRATIVOS .....	20
16.	OTROS INGRESOS.....	20
17.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS .....	21
a)	Cargo a resultados.- .....	21
b)	Conciliación tributaria.-.....	21
c)	Conciliación del gasto corriente de Impuesto a la Renta usando la tasa legal y la tasa efectiva.- .....	22
d)	Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.- .....	22
(4)	Corresponde al Impuesto a la Renta a pagar del año 2019 (ver nota a los estados financieros N° 10) .....	22
e)	Anticipo Impuesto a la Renta.- .....	22
f)	Revisiones fiscales.- .....	23
18.	PARTES RELACIONADAS.....	23
a)	Transacciones con partes relacionadas.-.....	23
b)	Saldos con partes relacionadas.-.....	23
c)	Administradores de la Compañía.- .....	23
19.	REFORMAS TRIBUTARIAS VIGENTES A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2020 .....	23
20.	HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA .....	26
21.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	27