

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. ANTECEDENTES

La compañía Inmobiliaria Los Granados S.A INMOGRA., fue constituida el 07 de mayo de 2.003 ante el notario tercero del cantón Quito, debidamente inscrita en el registro mercantil el 10 de septiembre de 2003 en la ciudad de Quito - Ecuador. Su objetivo principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo social de la Compañía es hasta el 12 de diciembre de 2061.

El Registro Único de Contribuyente es 1791917588001, con domicilio tributario los Naranjos N44-15 y Avenida de los Granados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019 de acuerdo con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en bancos. No poseen restricciones de ninguna índole.

c) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Banco Pichincha cta. Cte. 2002003062	<u>25.932</u>	<u>30.559</u>
Total	25.932	30.559

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2019 de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Crédito Tributario IVA	565	-
Crédito Tributario de Retenciones de Renta	<u>40.144</u>	(i) <u>45.821</u>
Total	40.708	45.821

(i) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta del año anterior por el valor de \$ 40.144 y del presente año por el valor de \$ 5.677.

- (ii) durante el ejercicio 2019 por el valor de \$ 13.381 y crédito tributario de años anteriores por el valor de 40.144 de los cuales se descuenta el valor de Impuesto a la Renta por pagar por el valor de \$ 7.704

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El saldo al 31 de diciembre del 2019 la Propiedad de Inversión es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Terrenos	11.925.600 (i)	11.925.600
Total Propiedad de Inversión	11.925.600	11.925.600

- (i) Corresponde a los siguientes lotes de terrenos:

Detalle	Ubicación	Extensión Terreno
Granja Avícola Yaruquí	Parroquia Yaruquí	20.000 m2 ocupando un área de 1.200 m2
Granja de Pollonas	Parroqui Puembo	94.200 m2 ocupando un área de 5.700 m2
Granja Huevos de Oro	Parroqui Puembo	92.000 m2 ocupando un área de 10.900 m2
Granja La Esperanza	Parroqui El Quínche	250.000 m2 ocupando un área de 13.004,02 m2
Granja Avícola del Valle	Parroqui Puembo	182.000 m2 ocupando un área de 7.000 m2

La Administración de la Compañía no ha registrado las propiedades de inversión de acuerdo al avalúo catastral del Municipio al 31 de diciembre del 2019 cuyo valor es de \$ 14.271.992.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El movimiento de cuentas y documentos por pagar durante el 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Cuentas por pagar	12.103	902
Total	12.103	902

7. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Retención IVA por pagar	-	324
Retención en la Fuente por pagar	60	36
Total	60	360

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social es de USD \$11.868.940, está constituido por acciones ordinarias, con un valor nominal de un dólar cada una.

NOMBRE DEL ACCIONISTA	CAPITAL SOCIAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIONES
Agropuembo Agricolapuembo S.A.	\$ 11.868.939	100%
Holding de Empresas Ecuatorianas	\$ 1	0%
TOTAL	\$ 11.868.940	100%

9. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea destinada como Reserva Legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es

disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, los ingresos por arrendamiento por USD \$ 167.265 y USD \$ 167.265 respectivamente, corresponden a la facturación por servicios de alquiler de bienes inmuebles, que constituye el ingreso operacional de la Compañía, conforme su objeto social.

Los contratos de arrendamiento de acuerdo a la cláusula cuarta duración y prórroga.- tendrán una duración mínima de 5 años contados a partir del 01 de enero del 2018 el cual se renovará automáticamente por un año más y así sucesivamente si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de darlo por terminado y de acuerdo a la cláusula quinta renta.- menciona que será actualizada por la arrendadora en la fecha que cumpla cada año de vigencia del contrato, para aplicar la variación que sufra el índice de precios al consumidor.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Sueldos, salarios y demas remuneraciones	(1.370)	-
Aportes a la seguridad social	(161)	-
Beneficios sociales e indemnizaciones	(161)	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas	(200)	(2.700)
Servicios Varios	(11.136)	(10.765)
Impuestos, Contribuciones y Otros	(90.918)	(116.619)
IVA que se carga al gasto	-	(2.161)
Otros	(1.321)	(2)
Total	(105.267)	(132.247)

12. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a las leyes vigentes en la República del Ecuador, la compañía debe distribuir entre sus empleados y funcionarios el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia, por tal motivo no calcula el 15% de participación trabajadores

13. IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno para el período 2019, las sociedades constituidas en el Ecuador, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22%.

(Expresado en dólares)

Utilidad de operaciones Continuas	28.345
(+) Gastos No Deducibles	6.673
BASE IMPONIBLE	35.017
 22% IMPUESTO CAUSADO	 7.704

(Expresado en dólares)

Impuesto Causado	7.704
Anticipo Imp. Renta	-
Impuesto a pagar	7.704
(-)Anticipo Impuesto a la Renta pagado en Julio y Septiembre	-
(-) Retenciones de impuesto a la Renta del ejercicio	13.381
(-) Crédito Tributario IR años anteriores	40.144
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	(45.821)

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

En el curso normal de sus negocios y actividades de funcionamiento, la Compañía está

expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, a consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se detalla los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

➤ **Riesgo País**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. El riesgo País al 31 de diciembre del 2019 fue de 8,26% (826 p).

➤ **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos reales; en el año 2019, el índice de liquidez fue

de 60.52; lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de sus recursos corrientes. En otras palabras, por cada dólar de deuda la Compañía puede cubrir la totalidad con sus activos corrientes y tendría un remanente de USD\$ 59.52.

➤ **Riesgo Operacional**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida.

15. ASPECTOS RELEVANTES

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A noviembre del 2019 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 56.780 millones de dólares equivalentes al 52,03% del PIB y esta sigue en aumento debido a que el gobierno continúa con el mismo sistema socioeconómico de su predecesor.
- ✓ A inicios del año 2020 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 61,72 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado, razón por la cual en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 4% del PIB.
- ✓ Por una única vez, se establece la reducción del diez por ciento (10%) del impuesto a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Carchí, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo afectadas por los graves incidentes derivados de la paralización que provocó la declaratoria de estado de excepción. El Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno establecerá los requisitos y condiciones para la aplicación de esta reducción.
- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra una baja de 0.9 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre

diciembre del 2018 y el mismo mes del 2019.

- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2020 es de USD 400. Este monto representa un incremento de cuatro dólares respecto al salario vigente en el 2019.
- ✓ Sobre el déficit fiscal, el gobierno afirma que éste fue 4.043 millones de dólares (4% del PIB) en 2019, y estima que será de 3.384 millones en 2020.
- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador en el mes de Octubre, se estimó una pérdida para el País de 821.68 millones, estas pérdidas significaron un impacto negativo de 0,13 en la previsión del PIB a precios constantes para 2019.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial Suplemento N° 111 Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

Reformas Ley de Régimen Tributario Interno

- Art 8.1. de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria establece: las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a la Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.”
- Eliminación del anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en base a la tabla determinada por el SRI. 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.
- El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado (IVA), solo

podrá ser usado hasta cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

- La tarifa de Impuesto a la Renta para 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.
- Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- Según el Art 41 de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, se sustituyen el numeral 3, 5,6, 7,8, 13 referente a las Exenciones.

Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales

El Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000063, actualizó los rangos de las tablas establecidas para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas, incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito de bienes y derechos para el periodo fiscal 2020.

AÑO 2020			
En dólares			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto a la Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	11.315,00	0	0°%
11.315,01	14.416,00	0	5°%
14.416,01	18.018,00	155	10°%
18.018,01	21.639,00	515	12°%
21.639,01	43.268,00	950	15°%
43.268,01	64.887,00	4.194	20°%
64.887,01	86.513,00	8.518	25°%
86.513,01	115.338,00	13.925	30°%
115.338,01	En adelante	22.572	35°%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

AÑO 2020			
En dólares			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto sobre la fracción básica	% Impuesto sobre la fracción excedente
0	72.090,00	0	0%
72.090,01	144.180,00	0	5%
144.180,01	288.361,00	3.605	10%
288.361,01	432.571,00	18.023	15%
432.571,01	576.772,00	39.654	20%
576.772,01	720.952,00	68.494	25%
720.952,01	865.113,00	104.539	30%
865.113,01	En adelante	147.787	35%

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe de auditoría (mayo de 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Dirección de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. Es importante señalar la situación crítica que se encuentra atravesando el país y el mundo y por el mismo hecho a fin de controlar la pandemia mundial del Coronavirus, a partir del 10 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc..

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que sus actividades sean cerradas o limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la compañía.

--- FIN ---

