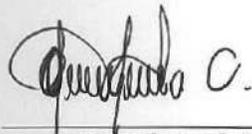
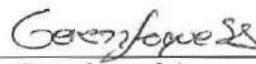


SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	7	3.566.843	1.710.830
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados		286.254	89.141
Otras cuentas por cobrar	8	6.205.655	1.787.974
Inventarios		-	4.809.442
Otros activos		172.753	79.767
Total activos corrientes		10.231.505	8.477.154
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo		457	647
Propiedades de inversión	9	87.864.593	89.278.892
Activos por impuesto a la renta diferido	10	66.201	100.585
Otras cuentas por cobrar	8	8.343.459	1.545.778
Total activos no corrientes		96.274.710	90.925.902
Total activos		106.506.215	99.403.056
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		828.950	101.142
Otras cuentas por pagar		90.640	200.000
Pasivos por impuestos corrientes		492.655	1.341.293
Total pasivos corrientes		1.412.245	1.642.435
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar		223.201	208.607
Pasivos por impuesto a la renta diferido	10	23.180.746	25.079.568
Total pasivos no corrientes		23.403.947	25.288.175
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	17	3.000	3.000
Reservas	18	1.500	1.500
Resultados acumulados	19	73.631.783	69.373.381
Resultado del ejercicio		8.053.740	3.094.565
Total patrimonio		81.690.023	72.472.446
Total pasivos y patrimonio		106.506.215	99.403.056


 Gerardo C.
 Gerrenfoque S.A.
 Apoderado

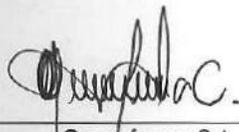

 Gerrenfoque S.A.
 Contador General

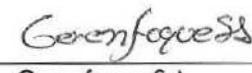
Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	11	4.072.026	3.897.728
Costo de ventas		-	(359.231)
GANANCIA BRUTA		4.072.026	3.538.497
Gastos de administración y ventas	12	(2.305.897)	(1.614.349)
UTILIDAD OPERACIONAL		1.766.129	1.924.148
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(260)	(402)
Otros ingresos	13	6.379.477	3.656.125
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		8.145.346	5.579.871
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	14	(792.207)	(1.923.790)
Diferido	10	700.601	(561.516)
Total resultado integral del año		8.053.740	3.094.565


 Gerardo S.A.
 Apoderado


 Gerardo S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Notas	Reservas		Resultados acumulados			Total
		Capital pagado	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2017 (Reestructurado)	17-19	3.000	1.500	33.109.789	(4.919.525)	41.661.684	69.856.448
Reclasificación entre cuentas patrimoniales				(4.919.525)	4.919.525		-
Absorción de pérdidas del año 2017				4.480.546		(4.480.546)	-
Pago de dividendos				(478.567)	3.094.565		(478.567)
Resultado integral del año							3.094.565
Saldos al 31 de diciembre del 2018	17-19	3.000	1.500	32.192.243	3.094.565	37.181.138	72.472.446
Reclasificación entre cuentas patrimoniales					(3.094.565)		-
Reversión de impuesto diferido por venta de terrenos				3.094.565		1.163.837	1.163.837
Resultado integral del año					8.053.740		8.053.740
Saldos al 31 de diciembre del 2019	17-19	3.000	1.500	35.286.808	8.053.740	38.344.975	81.690.023


 Gerardo C.
 Gerentofoque S.A.
 Apoderado


 Gerardo S.
 Gerentofoque S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	3.670.469	3.628.302
Utilizado en (proveniente de) proveedores y empleados	(3.123.660)	290.053
Utilizado en otros	(7.463.870)	(1.538.638)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(6.917.061)	2.379.717
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Proveniente de propiedades de inversión	8.773.074	(1.283.500)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	8.773.074	(1.283.500)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos pagados	-	(478.567)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(478.567)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	1.856.013	617.650
Saldos al comienzo del año	1.710.830	1.093.180
Saldos al final del año	3.566.843	1.710.830

(Continúa...)

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	8.053.740	3.094.566
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	189	6.309
Baja de créditos pendientes de cobro	95.084	-
Venta de propiedad	(12.366.275)	(1.100.000)
Baja de propiedad y equipo	-	224.667
Impuesto a la renta corriente y diferido	(236.222)	3.041.370
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(292.197)	147.630
Otras cuentas por cobrar	(1.398.419)	(3.118.295)
Otros activos	(92.986)	164.319
Inventarios	-	3.427.883
Activos por impuestos diferidos	1.837.762	-
Cuentas por pagar comerciales	727.808	69.052
Otras cuentas por pagar	(94.766)	(1.393.121)
Impuestos por pagar	(3.150.779)	(2.184.663)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(6.917.061)	2.379.717

Gerardo C.
 Gerentfoque S.A.
 Apoderado

Gerardo C.
 Gerentfoque S.A.
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 16 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 18 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 18 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 19 -
9.	Propiedades de inversión	- 19 -
10.	Impuestos diferidos	- 20 -
11.	Ingresos	- 21 -
12.	Gastos administrativos	- 21 -
13.	Otros ingresos	- 21 -
14.	Impuesto a la renta	- 22 -
15.	Reformas tributarias	- 22 -
16.	Precios de transferencia	- 25 -
17.	Capital social	- 25 -
18.	Reservas	- 25 -
19.	Resultados acumulados	- 26 -
20.	Pasivos contingentes	- 26 -
21.	Eventos subsecuentes	- 26 -
22.	Aprobación de los estados financieros	- 26 -

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA.

1. Información general

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR, es una Sucursal del Exterior, constituida el 18 de febrero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de marzo del 2004.

Mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-2019-0035292 de octubre 18 del 2019, se aprueba la transformación de la Sucursal de la Compañía extranjera SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. DE R.L., en una Compañía limitada nacional SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., y adopción del nuevo estatuto social.

La Sociedad es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en la ciudad de Quito y podrá establecer agencias o sucursales en otras ciudades del país.

Además se modifica el objeto social mantenido hasta el 18 de octubre del 2019 de inmobiliaria, comprendiendo esta compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados por el nuevo objeto social modificado que es el de crear, apoyar y realizar toda clase de proyectos de desarrollo e inversión empresarial, con capacidad para invertir en los mismos, como promotor, inversionista administrador de proyectos, o intervenir en estas actividades. Con el fin de lograr su objeto social la Compañía podrá realizar actividades de inversión por cuenta propia. La Compañía podrá invertir en toda clase de bienes, podrá realizar y celebrar toda clase de actos y contratos ya sean civiles y mercantiles, de la naturaleza que fueren, con personas naturales, empresas privadas o públicas e intervenir en licitaciones y concursos de ofertas, todo ello para el fiel cumplimiento de sus fines y relación con su objeto.

2. Situación financiera en el país

En el año 2019 la economía del país no tuvo el crecimiento esperado, los ingresos petroleros se mantuvieron, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento han originado falta de liquidez en ciertos sectores de la economía. Adicionalmente, la economía en forma generalizada se vio afectada por el paro nacional ocurrido en el mes octubre del 2019 y durante el año 2020 la situación fiscal se vio agravada por los factores detallados en la nota 21.

A pesar de las medidas implementadas por el gobierno, existe incertidumbre respecto a las circunstancias para que a mediano plazo el país mejore su condición.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en sus operaciones. La Administración para el año 2020 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con los clientes y proveedores, en algunos casos se acordó reducir el canon de arrendamiento por seis meses.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el estado de situación financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial la Compañía medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior:

- Activo financiero a costo amortizado.
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado.
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del período cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado.- La Compañía aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Compañía reconocerá un pasivo financiero por todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado.
- Pasivo financiero a valor razonable.
- Pasivo financiero a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros.- la Compañía da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

3.5 Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tiene derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

La Compañía contabiliza un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

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

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

Activo de contrato

Un activo del contrato es el derecho de una entidad a la contraprestación a cambio de los bienes o servicios que la entidad ha transferido al cliente.

Pasivo de contrato

Un pasivo del contrato es la obligación que tiene una entidad de transferir bienes o servicios a un cliente del que la entidad ha recibido un pago.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integrales porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.7 Propiedad y equipo

Los muebles y equipos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Maquinaria y equipo	10 años
Equipos de computación	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.8 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

3.9 Capital social y distribución de dividendos

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.11 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, presentan cambios referentes a la modificación del objeto social de la Compañía de inmobiliaria, comprendiendo esta compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados a crear, apoyar y realizar toda clase de proyectos de desarrollo e inversión empresarial, por lo que reclasificó su inventario que constaba como disponible para la venta del Edificio Capri con un saldo de USD\$ 4.809.442 a propiedades de inversión.

3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO. CIA. LTDA., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2019.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
Marco Conceptual	El Marco revisado es más completo que el anterior: su objetivo es proporcionar el conjunto completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos del establecimiento de normas, desde el objetivo de la información financiera, hasta la presentación y revelaciones.	1 de enero de 2020
NIIF 3	El efecto de estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2020
NIIF 17	Reemplazará la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28	Establece enmiendas para la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado negocio conjunto.	No definida

La Compañía no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas sus áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía otorga crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Administración, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en bancos y activos financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco del Pacífico	AAA	AAA

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 8.819.259
Índice de liquidez	7.2 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.3 veces

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre			
		2019		2018	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y equivalentes	7	3.566.843	-	1.710.830	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	6.491.909	8.343.459	1.877.115	1.545.778
Otros activos financieros		172.753	-	79.767	-
Total		10.231.505	8.343.459	3.667.712	1.545.778
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		919.590	223.201	301.142	208.607
Total		919.590	223.201	301.142	208.607

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Inversiones (*)	3.566.787	1.450.000
Bancos	56	260.830
Total	3.566.843	1.710.830

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

(*) Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo de tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones, a continuación un detalle:

Año 2019					
No. de Inversión	Fecha Inicio	Fecha Cobro	% Interés	Días Plazo	Capital
Inversion 262081922	4/12/2019	2/3/2020	6,70%	89	177.787
Inversion 262069390	9/10/2019	6/1/2020	6,50%	89	130.000
Inversion 262069759	10/10/2019	8/1/2020	6,50%	90	51.000
Inversion 262070500	15/10/2019	13/1/2020	6,57%	90	54.000
Inversion 262070712	15/10/2019	13/1/2020	6,50%	90	80.000
Inversion 262071238	17/10/2019	15/1/2020	6,50%	90	90.000
Inversion 262072369	22/10/2019	20/1/2020	6,50%	90	50.000
Inversion 262073799	29/10/2019	27/1/2020	6,50%	90	83.000
Inversion 262074387	31/10/2019	29/1/2020	6,50%	90	75.000
Inversion 262074886	5/11/2019	13/2/2020	6,83%	100	829.000
Inversion 262076019	8/11/2019	6/2/2020	6,63%	90	226.000
Inversion 262076127	11/11/2019	10/2/2020	6,63%	91	85.000
Inversion 262076924	12/11/2019	10/2/2020	6,63%	90	240.000
Inversion 262078291	18/11/2019	17/2/2020	6,77%	91	120.000
Inversion 262079128	21/11/2019	19/2/2020	6,70%	90	125.000
Inversion 262079401	22/11/2019	20/2/2020	6,70%	90	89.000
Inversion 262080190	26/11/2019	26/2/2020	6,85%	92	127.000
Inversion 262080940	29/11/2019	27/2/2020	6,70%	90	40.000
Inversion 262081469	2/12/2019	2/3/2020	6,77%	91	139.000
Inversion 262082345	5/12/2019	4/3/2020	6,70%	90	190.000
Inversion 262083939	12/12/2019	10/3/2020	6,70%	89	160.000
Inversion 262085385	17/12/2019	16/3/2020	6,77%	90	90.000
Inversion 262086125	19/12/2019	18/3/2020	6,70%	90	76.000
Inversion 262088112	27/12/2019	26/3/2020	3,25%	90	135.500
Inversion 262088518	30/12/2019	30/3/2020	3,25%	91	104.500

Año 2018					
No. de Inversión	Fecha Inicio	Fecha Cobro	% Interés	Días Plazo	Capital
Inversión 261991448	2018-10-04	2019-01-02	5%	90	130.000
Inversión 261992842	2018-09-18	2019-01-09	5%	90	110.000
Inversión 261995857	2018-09-18	2019-01-24	4,25%	90	65.000
Inversión 261998093	2018-11-09	2019-02-07	5%	90	200.000
Inversión 262000647	2018-11-22	2019-02-20	5,25%	90	210.000
Inversión 262001889	2018-11-28	2019-02-26	5,25%	90	330.000
Inversión 262003391	2018-12-06	2019-03-06	5,25%	90	190.000
Inversión 262004959	2018-12-14	2019-01-15	4,1%	32	65.000
Inversión 262005702	2018-12-18	2019-01-17	4,1%	30	150.000

8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Corto plazo		
Automotores y Anexos S.A. AYASA (*)	3.163.738	-
Automotores Continental (*)	1.316.623	-
Anticipo dividendos	1.191.065	1.191.065
Corporación Nexum Nexumcorp S.A. (*)	504.842	480.271
Otras cuentas por cobrar	29.387	8.778
Anticipo proveedores	-	107.860
Total	6.205.655	1.787.974
Largo plazo (*)		
Automotores y Anexos S.A. AYASA	5.803.980	-
Automotores Continental	1.498.542	-
Corporación Nexum Nexumcorp S.A.	1.040.937	1.545.778
Total	8.343.459	1.545.778

(*) Los valores a cobrar corresponden a ventas de terrenos efectuadas en el periodo 2018 y 2019.

9. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Saldos al inicio del año	89.278.892	86.895.392
Ventas	(9.816.942)	-
Reclasificación de inventarios a propiedades de inversión (*)	5.168.673	-
Ganancia sobre revaluación de propiedades	3.470.402	2.383.500
Deterioro	(236.432)	-
Saldos al final del año	87.864.593	89.278.892

(*) En el periodo 2019, debido a la modificación del objeto social de la Compañía de inmobiliaria, comprendiendo este la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados a crear, apoyar y realizar toda clase de proyectos de desarrollo e inversión empresarial, reclasificó su inventario que constaba como disponible para la venta del Edificio Capri a propiedades de inversión.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fue determinado por un perito calificado e independiente en base a evidencia de precios de mercado.

Los activos clasificados como propiedades de inversión no garantizan ninguna obligación.

10. Impuestos diferidos

Activo por impuesto diferido

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros relacionadas con las diferencias temporarias deducibles, la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal y la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

A continuación, se detalla la composición del saldo de activos por impuestos diferidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Deterioro por medición a valor razonable de propiedades de inversión.	66.201	-
Deterioro medición valor neto de realización de inventarios	-	100.585
Total	66.201	100.585

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2019</u>	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Deterioro por medición a valor razonable de propiedades de inversión.	100.585	66.201	(100.585)	66.201

<u>31 de Diciembre 2018</u>	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Deterioro medición valor neto de realización de inventarios.	-	100.585	-	100.585

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de propiedades de inversión por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

A continuación, se detalla la composición del saldo de pasivos por impuestos diferidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Propiedades de inversión	23.180.746	25.079.568
Total	23.180.746	25.079.568

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2019</u>	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Propiedades de inversión	25.079.568	971.713	(2.870.535)	23.180.746

<u>31 de Diciembre 2018</u>	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Propiedades de inversión	24.417.468	826.418	(164.319)	25.079.568

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(792.207)	(1.923.790)
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	700.601	(561.516)

11. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Arrendamiento de bienes	4.072.026	3.897.728
Total	4.072.026	3.897.728

Contratos con clientes

Los ingresos ordinarios reconocidos al 31 de diciembre del 2018 en un 80% corresponden a contratos con clientes por arrendamiento de bienes inmuebles, la cual únicamente sirven de respaldo del buen uso de los inmuebles.

12. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Comisión exterior	783.656	-
Impuestos y contribuciones	695.741	593.884
Mantenimiento	423.309	468.355
Otros gastos	269.239	269.902
Honorarios	66.725	176.075
Arriendo	47.220	80.715
Servicios básicos	19.818	19.109
Depreciación	189	6.309
Total	2.305.897	1.614.349

13. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Ingreso valor razonable propiedades de inversión	3.233.970	2.383.500
Ingreso por venta propiedades de inversión	2.549.333	1.100.000
Otros ingresos diversos	365.673	15.099
Intereses ganados	230.501	157.526
Total	6.379.477	3.656.125

14. Impuesto a la renta

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% (22% micro y pequeñas empresas) sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2019	2018
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	8.145.346	5.579.871
Más gastos no deducibles	826.500	3.296.219
Menos ingresos exentos	(5.783.303)	(2.383.499)
Generación y reversión de diferencias temporarias	(359.231)	378.088
Base imponible	2.829.312	6.870.679
Impuesto a la renta calculado por el 28%	792.207	1.923.790
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	792.207	1.923.790

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2017 al 2019.

15. Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se resumen sus principales reformas:

Creación de Nuevos Impuestos

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares estarán obligadas al pago de esta contribución. Se pagará para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año. El valor a pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.

Las tarifas son las siguientes:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

Reformas al Código Tributario

Se agrega un listado de los derechos que tienen las personas y sociedades en calidad de sujetos pasivos de impuestos, tales como: imparcialidad, no discriminación, a no proporcionar documentos ya presentados, etc.

Se incluye una forma de determinación directa con base a catastros o registros, conformados por información y documentación que posea la Administración Tributaria.

Reformas al pago de dividendos

La distribución de dividendos será exenta únicamente a favor de sociedades ecuatorianas (distribución a sociedades y personas extranjeras ya no estará exenta).

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en el Ecuador retendrán hasta el 25% sobre el ingreso gravado. Las sociedades que distribuyan dividendos a no residentes en el Ecuador retendrán aplicando la tarifa general para sociedades. Si la sociedad que distribuye dividendos incumple su deber de informar la composición societaria deberá retener sobre los mismos la máxima tarifa de personas naturales.

Ingreso de actividades agropecuarias

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un Impuesto a la Renta único conforme a diferentes rangos.

Exenciones de Impuesto a la Renta

Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención, incluso si existiesen pagos de rendimientos antes del vencimiento.

Aquellos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del donante.

Se regula la exoneración prevista para fusiones entre instituciones del sistema financiero popular y solidario.

Provisiones de jubilación patronal y desahucio

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

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 10 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.

Límite para la deducción de intereses generados en créditos externos

La deducción de intereses generados en créditos externos contratados por partes relacionados se mantiene en el 300% (deuda relacionada / patrimonio) solo para bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario. Para el resto de las sociedades y personas naturales los intereses pagados a partes relacionados o independientes serán deducibles hasta el 20 % del EBITDA de cada año.

Reformas impuesto al valor agregado

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Flores, follajes y ramas.
- Tractores de hasta 300hp que se utilice para cualquier actividad agropecuaria.
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas, para medir la glucosa, bandas de insulina.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, hosting, cloud computing.
- Servicio de carga electrónica para la recarga de todo tipo de vehículos electrónicos.

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Servicios digitales cuando el consumo se realice por un residente o un establecimiento permanente de un no residente.
- Servicios brindados por artesanos calificados que superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

Régimen Impositivo para Microempresas

Comprende a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales y es aplicable para todas microempresas, salvo aquellos que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia o para quienes perciban exclusivamente rentas de capital.

Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales y deberán llevar contabilidad y declararán sus impuestos según lo siguiente:

- Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.
- IVA: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
- ICE: Declaración semestral.

Impuesto a la Salida De Divisas

Se disminuye a 180 días calendario o más el mínimo de plazo de créditos externos para aplicar la exoneración del ISD y se incluye que los mismos también pueden ser destinados a inversión en derechos representativos de capital.

Se elimina la exclusión a la exoneración de ISD de dividendos distribuidos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales pero se aclara que no aplicaría tal exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean 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.

Se elimina la condición de permanencia en el país de 360 días calendario de las inversiones nacionales provenientes del exterior, y en inversiones efectuadas en el exterior por valores emitidos por sociedades residentes, para que aplique la exoneración de ISD en el pago de los rendimientos que generen las mismas y de su capital, y en el caso de que se pague en favor de residentes en Ecuador.

Se excluye de la exoneración de ISD en los pagos efectuados a partes relacionadas, por rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Reducción del impuesto a la renta para zonas afectadas por la paralización nacional de octubre del 2019

Se establece una reducción del 10% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2019 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad sea agrícola, ganadera, agroindustrial o turística.

16. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 15.000.000), deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron el importe acumulado mencionado.

17. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$ 3.000 dividido en tres mil participaciones nominativas y ordinarias de un dólar (USD\$ 1) cada una.

18. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

19. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

20. Pasivos contingentes

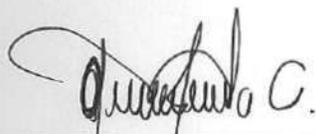
La Compañía mantiene en su contra un juicio por nulidad de contrato de compraventa, la demanda fue presentada el 13 de agosto del 2015 y su cuantía es indeterminada, en primera instancia se dictó sentencia el 26 de febrero del 2018 en la cual el juez resolvió inhibirse de conocer el fondo de la causa porque no se había demandado al notario ante quien se otorgó el contrato, el proceso al 31 de diciembre del 2019 se encontraba en etapa de autos para resolver, lo que significa que se encuentra para autos de sentencia de segunda instancia.

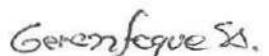
21. Eventos subsecuentes

Debido a la declaratoria por parte del Estado Ecuatoriano de emergencia sanitaria el 11 de marzo y del estado de excepción el 16 de marzo del 2020, originado por la propagación a nivel mundial COVID-19, así como la disminución del precio del petróleo, el declive de los mercados financieros, el decremento en la bolsa de valores y la poca probabilidad de nuevas inversiones, se prevé una importante afectación en la economía nacional y mundial que sin duda influirá en una reducción del consumo de manera generalizada, afectando así las operaciones de la Compañía.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.


Gerardo C.
Gerardo C.
Apoderado


Gerardo C.
Gerardo C.
Contador General