Información General

Empresa, fue constituida el 08 de Julio de 2004

Su objeto social es la compra- venta, arrendamiento permuta e hipoteca de bienes inmuebles.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en la Calle las Brevas 250 y de las Palmeras en la ciudad de Quito.

Antecedentes

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF Pymes) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros han sido preparados con base al costo histórico.

a. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

b. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que

manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

Clasificación de Saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Efectivo y equivalentes al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

Segmentos operacionales

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por La Administración, quien toma las

decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

Activos Financieros

Cuentas y documentos por cobrar.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos o servicios prestados. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

Propiedad, Planta y Equipo

Costo

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

- **Depreciación acumulada.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Edificios	20 años
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

- **Deterioro de valor de activos no financieros.**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimado con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley de Régimen Tributario en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto y leyes aprobadas en la Ley de Régimen Tributario

interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en Libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

Reconocimiento de los Ingresos de las actividades ordinarias

Los ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles y maquinaria, en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Ingresos financieros

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.

Gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio

Estado de Flujo de Efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que

no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Administración de Riesgos Financieros

Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Entre los más comunes se encuentran:

- Riesgo de que la tasa de interés de sus deudas sufra variaciones al alza.
- Riesgo de incremento de impuestos a los inmuebles
- Riesgo de fijación de canon de arrendamiento que se encuentre por bajo de la que está cobrando.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

Riesgo de Interés

La estructura de financiamiento de la Compañía no considera a algún ente de financiación, por lo cual no tiene un riesgo de exposición a tasa de interés.

Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la compañía. La compañía durante este período mantiene valores por cobrar de períodos anteriores por lo que se han realizados las gestiones de recuperación.

Riegos de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La

Compañía mantiene el efectivo y equivalente de efectivo con liquidez inmediata, cuyos montos son suficientes para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año

A. Efectivos y Equivalentes al Efectivo

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 de diciembre	2019	2018
Efectivo y equivalente al efectivo	18.430,32	11.025,07

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad.

B. Cuentas y Documentos por cobrar

Un resumen de la cuenta de clientes fue como sigue:

31 de diciembre	2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar clientes	10.381,19	28.015,08
Provisión cuentas incobrables	(3.622,64)	(1.393,38)
TOTAL	**6.758,55**	**26.621,70**

C. Impuestos por recuperar

31 de diciembre		2019	2018
IVA en compras	1)	1.294,08	2.349,12
Retención Fte. Impto. Renta	2)	1.760,00	5.034,08
TOTAL		**3.054,08**	**7.383,20**

1) Valores compensados con el pago mensual de IVA
2) Valores compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago

D. Propiedad, Planta y Equipo

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 de diciembre		2019	2018
Terrenos		61.189,64	61.189,64
Edificios		33.820,00	33.820,00
Instalaciones		12.947,18	12.947,18
Maquinaria		20.000,00	20.000,00
Equipo de oficina		125,00	125,00
Muebles de oficina		2.052,68	2.052,68
Vehículos		-	181,68
(-) Depreciación acumulada		(43.934,64)	(41.757,68)
TOTAL		**86.199,86**	**88.538,30**

E. Acreedores comerciales

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 de diciembre	2019	2018
Cuentas y Documentos por pagar	18.963,17	57.396,14

F. IMPUESTO A LA RENTA.

31 de diciembre	2019	2018
Impuesto a la renta del ejercico	2.626,78	6.917,43

La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 150, del 29 de diciembre de 2017, estableció una tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para sociedades en general.

A la tarifa impositiva se incrementara tres puntos más cuando las sociedades tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales

Asimismo, se aplicará la tarifa correspondiente a sociedades más tres puntos porcentuales a toda la base imponible a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

G. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está constituido por 2.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 1 dólar cada una.

H. RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

Ing. Jacqueline Pazmiño
Gerente General

Ing. Danilo Salazar
Contador