GUERRA & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Italia N30-114 y Av. Eloy Alfaro
Quito – Ecuador
Teléfonos: (593) (2) 255 0299
(593) (2) 290 2988
www.mgiecuador.com

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

CARDIOMIL S.A.
(Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de CARDIOMIL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CARDIOMIL S.A., al 31 de Diciembre de 2019, así como los resultados integrales, y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de CARDIOMIL S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Según se menciona en la Nota 10 a los estados financieros, con fecha 16 de marzo de 2020 el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional, con el objeto de evitar un contagio masivo del coronavirus por la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud. Los mercados de todo el mundo están experimentando impactos económicos importantes por la crisis de salud, lo que ha generado una afectación en la producción, creando trastornos en la cadena de suministros y en el mercado en general, en tal circunstancia, una recesión mundial es una posibilidad evidente. A la fecha de emisión de nuestro informe, no se ha podido valorar el impacto sobre los estados financieros por esta causa. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra cuestión

Los estados financieros de CARDIOMIL S.A., correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre de 2018 no han sido auditados y se presentan con fines comparativos, en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de CARDIOMIL S.A. de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene intención de liquidar CARDIOMIL S.A., o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de CARDIOMIL S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos requerida por el Art. 27, sección VII, de la codificación de resoluciones de la Superintendencia de Compañías, se emiten por separado.

Guerra & Asociados

GUERRA Y ASOCIADOS CIA LTDA - RNAE: 060

JUAN CARLOS GUERRA ENRÍQUEZ
SOCIO - GERENTE GENERAL

WILLIAM QUINTEROS NOBOA
SOCIO DE AUDITORÍA

Quito, 28 de Mayo de 2020

Anexo A

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de CARDIOMIL S.A. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el CARDIOMIL S.A. no continúe como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto; así como la estructura, el contenido, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros contienen las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

ÍNDICE

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES 1
Anexo A 3
ACTIVOS, PASIVO Y PATRIMONIO 5
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL 6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO 8
Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica 9
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas 9
Nota 3 - Administración de riesgos 12
Nota 4 - Instrumentos financieros 14
Nota 5 - Propiedades de inversión 14
Nota 6 - Impuestos 14
Nota 7 - Patrimonio 15
Nota 8 - Costo y gastos por su naturaleza 16
Nota 9 - Transacciones con partes relacionadas 16
Nota 10 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa 16
Nota 11 - Aprobación de los estados financieros 17

CARDIOMIL S.A.
(Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ACTIVOS, PASIVO Y PATRIMONIO

	2019	*2018*
Activos no Corrientes		
Propiedades de Inversión (Nota 5/2.6)	1,636,894	1,636,894
Total Activos no Corrientes	**1,636,894**	**1,636,894**
Total Activos	**1,636,894**	**1,636,894**
Pasivos Corrientes		
Cuentas Relacionadas por Pagar (Nota 9.1/2.5)	17,310	17,310
Total Pasivos Corrientes	**17,310**	**17,310**
Total Pasivos	**17,310**	**17,310**
Patrimonio (Nota 7)		
Capital Social	800	800
Reservas	15	15
Resultados Acumulados	1,618,769	1,618,976
Resultado Neto del Ejercicio	-	(207)
Total Patrimonio	**1,619,584**	**1,619,584**
Total Pasivos y Patrimonio	**1,636,894**	**1,636,894**

Ing. Juan Fernando Hinostroza
Gerente General

Ing. Mónica Rivas
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 11 son parte integrante de estos estados financieros.

CARDIOMIL S.A.
(Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

	2019	*2018*
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración (Nota 8/2.7)	(1,342)	(207)
Total Gastos Operacionales	(1,342)	(207)
Resultado Operacional	(1,342)	(207)
Otros Ingresos (Nota 8)	1,342	-
Total Otros, Neto	1,342	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	(207)

Ing. Juan Fernando Hinostroza
Gerente General

Ing. Mónica Rivas
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 11 son parte integrante de estos estados financieros.

CARDIOMIL S.A.
(Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS AL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

			Resultados Acumulados				
	Capital Social	*Reserva Legal*	*Superávit por Revaluación*	*Resultados Acumulados*	*Resultados de Adopción NIIF*	*Resultado Neto del Ejercicio*	*Total*
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	800	15	-	(17,831)	272,063	(87)	254,960
Apropiación de Resultados	-	-	-	(87)	-	87	-
Revaluación de Propiedades	-	-	1,364,831	-	-	-	1,364,831
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	-	-	(207)	(207)
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	800	15	1,364,831	(17,918)	272,063	(207)	1,619,584
Apropiación de Resultados	-	-	-	(207)	-	207	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	800	15	1,364,831	(18,125)	272,063	-	1,619,584

Ing. Juan Fernando Hinostroza
Gerente General

Ing. Mónica Rivas
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 11 son parte integrante de estos estados financieros.

CARDIOMIL S.A.
(Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	2019	*2018*
Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación	-	-
Flujo de Efectivo por las Actividades de Inversion:		
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Inversión	-	-
Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:		
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Financiamiento	-	-
Aumento del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-	-
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	-	-
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	-	-

Ing. Juan Fernando Hinostroza
Gerente General

Ing. Mónica Rivas
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 11 son parte integrante de estos estados financieros.

Nota 1 - Identificación de la compañía y actividad económica

- Nombre de la Compañía: CARDIOMIL S.A. (Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.)
- Ruc de la Compañía: 1791982274001
- Domicilio de la Compañía: AV. MARIANA DE JESUS N31-190 Y CALLE B
- Denominación Objetiva (Tipo de Compañía): SOCIEDAD ANÓNIMA
- Nacionalidad: ECUATORIANA
- Actividad:

CARDIOMIL S.A. (Una subsidiaria de RECORDMOTOR S.A.), es una compañía ecuatoriana legalmente constituida en agosto de 2004, su objeto social es la compra, venta, arrendamiento y permuta de bienes muebles e inmuebles. También se dedicará a la promoción y venta de proyectos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas.

Su accionista principal es la compañía Recordmotor S.A., que posee el 99.88% de su capital y el Sr. Guerrero Muriel Fernando Rodrigo con el 0.12% de su capital.

El 7 de febrero de 2020, la compañía Cardiomil S.A. se encuentra en etapa de recepción de documentos soportes para la Reactivación de Compañías, ante la Superintendencia de Compañías.

Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas adoptadas por la compañía en la preparación de los estados financieros:

2.1 - Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía 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 de 2019. Estas normas han sido adoptadas por el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

2.2 - Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Más adelante se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.3 - Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la compañía se presentan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en Ecuador y que corresponde a la monedad funcional y de presentación.

2.4 - Pronunciamientos contables y su aplicación

Al 31 de Diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIC 19	Modificación, Reducción o Liquidación del Plan, que modifica la NIC 19, especifica cómo las entidades establecen los gastos por pensiones cuando se producen cambios (modificación, reducción o liquidación del Plan) en un plan de pensiones de beneficios definidos. La NIC 19 Beneficios a los Empleados especifica cómo una entidad contabiliza los planes de beneficios definidos. Cuando se produce un cambio en un plan, la NIC 19 requiere que una compañía vuelva a medir su pasivo o activo por beneficios definidos neto.	01 de enero de 2019
NIIF 3	Definición de Negocio, que modifica la NIIF 3, aclara la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a establecer si una transacción debería ser contabilizada como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo.	01 de enero de 2020
NIC 1, NIC 8	Definición de Material o con Importancia Relativa modifica las NIC 1 y NIC 8 y realiza modificaciones consiguientes a diferentes Normas. Las modificaciones mejorarán la comprensión de la definición de material o con importancia relativa: a) ajustando la redacción de la definición en las Normas NIIF y el Marco Conceptual para evitar que surja confusión a raíz de las diferentes definiciones; b) incorporando requerimientos de apoyo de la NIC 1 en la definición para darles mayor importancia y aclarar su aplicabilidad; e c) incluyendo las guías existentes en la definición de material o con importancia relativa en un único lugar, junto con la definición.	01 de enero de 2020

2.5 - Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable (valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición).

2.5.1 - Clasificación

Los activos y pasivos financieros se clasifican según sean medidos posteriormente, en las siguientes categorías:

a) Medidos al costo amortizado

b) Medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral

c) Medidas al valor razonable con cambios en resultados

2.5.1.1 - Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la compañía son los siguientes:

a) Cuentas relacionadas por pagar

2.5.2 - Medición inicial

Excepto por las cuentas por cobrar, los costos de transacción son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.5.3 - Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la compañía mide sus activos y pasivos financieros de la siguiente manera:

2.5.3.1 - Activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado

Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, para activos financieros, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

2.5.3.2 - Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.5.4 - Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para deterioro de sus cuentas cobrar en base a las pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

2.5.5 - Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo financiero se elimina cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.6 - Propiedades de inversión

Representados por inmuebles que son mantenidos para obtener rentas, plusvalía o ambas, y que no son ocupadas por la compañía. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costos de endeudamiento, de ser el caso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando los beneficios económicos futuros asociados con la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros costos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Posterior de la medición inicial de las propiedades de inversión, la compañía elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo del valor razonable. En tal circunstancia, la compañía ha elegido medir las propiedades de inversión al:

Al valor razonable, cuyas ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados integrales del año en que se originaron. El valor razonable es una medición basada en el mercado que pueden estar disponibles en transacciones observables, cuyo objetivo es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en que fue dado de baja.

2.7 - 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 en el que se conocen.

2.8 - Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.9 - Estimaciones y criterios contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

2.9.1 - Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. A la fecha de cierre de cada ejercicio, se analiza la existencia de contingentes, tomando en consideración la información disponible para la preparación del estado de situación financiera. Actualmente no existen asuntos legales que deriven pérdidas y que tengan efectos significativos en los estados financieros.

Nota 3 - Administración de riesgos

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

3.1 - Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo.

Al estas sin operaciones la compañía, no se evidencia riesgos en los siguientes aspectos:

3.1.1 - Riesgo de tasa de cambio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

3.1.2 - Riesgo de tasa de interés

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

3.1.3 - Otros riesgos de precio

El riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado (diferentes de las que provienen del riesgo de tasa de interés y del riesgo de tasa de cambio), sea que ellas estén causadas por factores específicos al instrumento financiero en concreto o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos financieros similares negociados en el mercado.

3.2 - Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación.

3.3 - Riesgo de liquidez

El riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	2019	***2018***
Vencimiento en menos de 1 año:		
Cuentas relacionadas por pagar	17,310	17,310
Total	**17,310**	**17,310**

3.4 - Riesgo de capital

Para propósito de gestión de capital de la compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la compañía. El objetivo principal de la gestión del capital de la compañía es maximizar el valor para los accionistas.

La compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	2019	*2018*
Cuentas relacionadas por pagar	17,310	17,310
	17,310	**17,310**
Menos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Deuda neta	**17,310**	**17,310**
Total patrimonio	1,619,584	1,619,584
Apalancamiento (deuda neta/patrimonio)	**1.07%**	**1.07%**

Nota 4 - Instrumentos financieros

A continuación, se presenta los valores de libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019	*2018*
Pasivos financieros		
Cuentas relacionadas por pagar corrientes	17,310	17,310
Total pasivos financieros	**17,310**	**17,310**

Nota 5 - Propiedades de inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	2019	*2018*
Terrenos (i)	1,636,894	1,636,894
Total	**1,636,894**	**1,636,894**

(i) Corresponde a dos lotes de terrenos N° 12 y N° 13, de la Urbanización "Los Guabos", ubicada en la Parroquia de Cumbayá, del Cantón Quito. El 18 de diciembre de 2018 se efectúa el avalúo de los dos terrenos por un perito avaluador, calificado por la Superintendencia de Compañías, el incremento de los inmuebles es de US$ 1,364,830.64.

Nota 6 - Impuestos

6.1 - Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicado en el segundo suplemento del R.O. 511 del viernes 29 de mayo de 2015 el Servicio de Rentas Internas - SRI, requiere que las compañías preparen y remitan un anexo de operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando se haya efectuado operaciones con compañías relacionadas domiciliadas en el exterior y locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$ 3,000,000, y para las operaciones por un monto acumulado superior a US$ 15,000,000 se requiere presentar un informe de precios de transferencia. Se incluye como parte relacionada a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año siguiente conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, se exige que en su declaración de impuesto a la renta anual la Compañía declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Por lo expuesto, la compañía no tiene la obligatoriedad de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas así como el informe de precios de transferencia para el ejercicio fiscal del año 2019, ya que no existieron transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes mencionados.

6.2 - Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, los años 2016 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

Nota 7 - Patrimonio

7.1 - Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre de 2019 es de US$800, dividido en 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US$ 1,00 cada una, los cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La compañía no cotiza sus acciones en la bolsa de valores.

7.2 - Reserva legal (Sociedad Anónima)

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

7.3 - Cuentas provenientes de la adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. 566 del 28 de octubre de 2011, se expide el reglamento sobre el tratamiento de:

7.3.1 - Saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez 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 lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

7.3.2 - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez las NIIF

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la Junta General de Accionistas o Socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

7.4 - Resultados acumulados

Los resultados provenientes de utilidades o pérdidas de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su año de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios o Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con las reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Nota 8 - Costo y gastos por su naturaleza

El resumen de gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	2019	*2018*
Contribución a la Superintendencia de Compañías	1,342	207
Total	**1,342**	**207**

El resumen de otros ingresos por su naturaleza es como sigue:

	2019	*2018*
Otros ingresos	1,342	-
Total	**1,342**	**-**

Nota 9 - Transacciones con partes relacionadas

Es detalle de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

9.1 - Cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas

Los saldos de las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas son como sigue:

Por pagar	*2019*	*2018*
Corriente		
Luis Falconí (i)	9,138	9,138
Alexander Falconí (i)	8,172	8,172
Total	**17,310**	**17,310**

(i) Los valores registrados corresponden a gastos pagados directamente por los accionistas de la empresa, debido a que la compañía no ha registrado ninguna operación.

Nota 10 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 28 de Mayo de 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por la afectación económica y social surgida en el país por la presencia imprevista del coronavirus, misma que demanda disposiciones legales que aseguren el cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo de COVID – 19, en tal situación, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción el 16 de marzo de 2020 por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado y a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID – 19 en Ecuador, entre otras, se dispone:

i) La movilización en todo el territorio nacional, de tal manera que todas las entidades de la Administración Pública Central e Institucional coordinen esfuerzos en el marco de sus competencias con la finalidad de ejecutar las acciones necesarias para mitigar los efectos del coronavirus en todo el territorio nacional,

ii) Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión,
iii) Determinar que el alcance de la limitación es con la finalidad específica de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en las áreas de alerta sanitaria,
iv) Se declara el toque de queda, sin poder circular en las vías y espacios públicos a nivel nacional a partir del 17 de marzo de 2020,
v) Se suspende la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo de 2020, para todos los trabajadores y empleados del sector público y del sector privado, sin embargo, se garantiza la provisión de los servicios públicos básicos, y seguirán funcionando las industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de la alimentación y salud, así como los servicios de plataformas digitales,
vi) El estado de excepción regirá durante sesenta (60) días a partir de la suscripción del decreto ejecutivo y se postergará según las evaluaciones.

Estas medidas adoptadas en el país con el fin de precautelar la salud de la ciudadanía han generado una afectación en la producción, creando trastornos en la cadena de suministros y en el mercado en general, así como un impacto financiero en las empresas. El impacto económico local y mundial podría depender en parte de cómo reaccione la población ante el virus, sin embargo, el comercio nacional e internacional cae, y una recesión mundial es una posibilidad evidente, hasta que se elaboren respuestas que sean suficientemente ágiles para gestionar la liquidez para sobrevivir a períodos de bajas ventas e ingresos que permitan cubrir sus costos fijos.

Nota 11 - Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de Diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados el 28 de Mayo de 2020, por la Gerencia General.