

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.

Informe de los Auditores Independientes

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de
2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de
América – USD\$)

**INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE, 31 DE 2019**

ÍNDICE	Páginas No.
Abreviaturas usadas	2
Opinión de los Auditores Independientes	3-5
Estados de Situación Financiera	6-7
Estados de Resultados Integrales	8
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	9
Estados de Flujos de Efectivo	10-11
Notas a los estados Financieros	12-25

**MOLINOS E INDUSTRIAS QUITO CIA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE, 31 DE 2019**

Abreviaturas usadas:

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de América
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
RUC	Registro Único de Contribuyentes
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría



INFORME PROFESIONAL DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019 que incluyen el estado de situación financiera, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión los estados financieros, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de **INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, su resultado integral, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Somos una empresa independiente de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). En consecuencia, con lo mencionado consideramos que la evidencia auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

4. Queremos llamar la atención a la Nota 21 de los estados financieros, que menciona el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia denominada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría.

5. La información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría son Informe de la Gerencia, esta información es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y no es parte integrante de los estados financieros ni del informe de auditoría.
6. Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



7. Con relación a nuestra auditoría, es nuestra responsabilidad leer dicha información distinta de los estados financieros cuando nos haya sido proporcionada, considerar si esta información contiene incongruencias o inconsistencias inmateriales en relación con los estados financieros. Si basándonos en nuestro trabajo concluimos que existe un error material en esta información tenemos la obligación de reportar esta información.
8. Según lo descrito en el párrafo anterior, hemos recibido esta información y en base al trabajo realizado, concluimos que no tenemos nada que reportar.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

9. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y del diseño, implementación y mantenimiento del control interno necesarios para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales ya sea por fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad de continuar en operación, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

11. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores significativos debido a fraude o error. 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 detectará un error de importancia material cuando este exista. Los errores que pueden surgir en base a fraude o error y son considerados materiales sí, individualmente o en su conjunto influyen significativamente en las decisiones que toman los usuarios de estos estados financieros.
12. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo durante todo el examen de auditoría y aplicamos pruebas y procedimientos selectivos con la finalidad de:

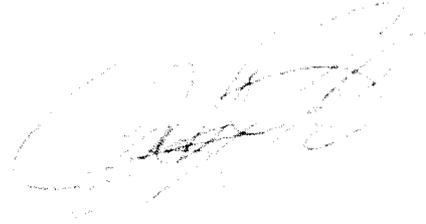
- Identificar y evaluar los riesgos materiales en los estados financieros debido a fraude o error, por lo que diseñamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos una evidencia suficiente para proporcionar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material por error, ya que el fraude puede implicar omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtener conocimiento del control interno relevante para la preparación, de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluar si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la información revelada por la administración de la compañía es razonable.
- Concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y basados e la evidencia de auditoría obtenida, determinar si existe o no una incertidumbre material relacionadas con la capacidad de la compañía de mantener el negocio en marcha.

Informe sobre otros requerimientos legales

13. Respecto de las obligaciones con la administración tributaria, la empresa cumple oportuna y adecuadamente con todas ellas.

Quito, 30 de mayo de 2020

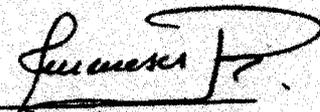
Atentamente,

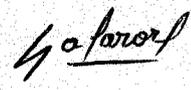


José Luis Torres
Gerente General
ADVANCEAUDIT AUDITORÍA & CONTABILIDAD C.L.
RNAE 1152

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	8	2.861	2.705
Activos Financieros	9	17.535	3.200
Activos por impuestos corrientes	10	19.867	15.907
Total activo corriente		<u>40.263</u>	<u>21.812</u>
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	11	388.203	799.317
Total activo no corriente		<u>388.203</u>	<u>799.317</u>
TOTAL ACTIVO		<u>428.467</u>	<u>821.129</u>


Pablo Meneses
Gerente General

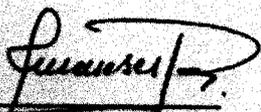

Marcos Salazar
Contador

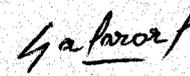
INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
PASIVO			
Pasivo corriente			
Documentos y cuentas por pagar		486	10.000
Obligaciones laborales		0	1.028
Pasivos por impuestos corrientes	12	13.659	1.872
Otros pasivos corrientes		0	501
Total pasivo corriente		14.145	13.401
Pasivo no corriente			
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	13	391.661	796.237
Total pasivo no corriente		391.661	796.237
TOTAL PASIVO		405.807	809.638
PATRIMONIO			
Capital social	14	2.000	2.000
Reservas	14	6.735	6.735
Resultados acumulados	14	3.455	0
Resultado del ejercicio	14	10.470	2.756
Total patrimonio		22.660	11.491
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO		428.467	821.129


Pablo Meneses
 Gerente General

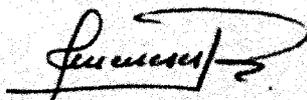

Marcos Salazar
 Contador

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Ingresos ordinarios	15	64.563	60.372
Utilidad bruta en ventas		64.563	60.372
Gastos de administración	16	31.550	34.275
Gastos de venta	17	95.165	21.437
Utilidad operacional		(62.153)	4.660
Otros gastos		108	0
Otros ingresos	18	85.701	0
Utilidad o pérdida antes de participación de trabajadores		23.440	4.660
Participación trabajadores de utilidades		0	699
Utilidad antes del impuesto a la renta		23.440	3.961
Impuesto a la renta	19	12.970	1.205
Utilidad neta del ejercicio		10.470	2.756



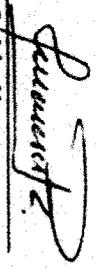
Pablo Meneses
Gerente General

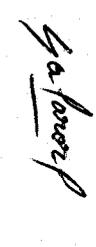


Marcos Salazar
Contador

COMPAÑIA MENESSES HNOS. CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Los datos están terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

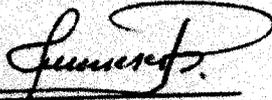
	Capital	Reservas	Resultados acumulados	Utilidad o pérdida del ejercicio	Total
Saldo al 01 de enero del 2018	2.000	23.192	0	(16.457)	8.735
Utilidad (pérdida) del ejercicio	0	0		2.756	2.756
Ajustes a los resultados acumulados	0	0		16.457	16.457
Destino de fondos propios a reserva legal	0	(16.457)		0	(16.457)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2.000	6.735	0	2.756	11.491
Ajustes a los resultados acumulados	0	0	2.756	(2.756)	0
Otros	0	0	699	0	699
Utilidad (pérdida) del ejercicio	0	0	0	10.470	10.470
Saldo al 31 de diciembre del 2019	2.000	6.735	2.756	10.470	22.660


Pablo Meneses
 Gerente General


Marcos Salazar
 Contador

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

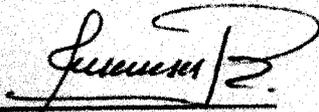
	Diciembre 31,	
	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	43.363	70.372
Efectivo pagado a proveedores	(99.105)	(61.678)
Intereses pagados	(108)	0
Impuestos a las ganancias pagadas	(1.182)	(11)
Total flujos de efectivo en actividades de operación	(57.033)	8.683
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(18.935)	(2.040)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	480.000	0
Total flujos de efectivo en actividades de inversión	461.065	(2.040)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos accionistas	(404.576)	(9.813)
Otros egresos	699	0
Total flujos de efectivo en actividades de financiamiento	(403.877)	(9.813)
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	155	(3.170)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	2.706	5.876
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	2.861	2.706


Fabio Meneses
Gerente General


Marcos Salazar
Contador

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31.	
	2019	2018
Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta	10.470	2.756
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación	35.750	371
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	12.970	1.205
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0	699
Ajustes por (ganancia) perdida en activos fijos	(85.701)	0
Ganancia (pérdida conciliada)	(26.512)	5.031
Cambios en activos y pasivos		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(11.200)	(1.918)
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(3.960)	(4.830)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar socios	(3.135)	0
Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	0	501
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	(15)	0
Aumento (disminución) en beneficios empleados	(1.028)	(90)
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	(10.000)	10.000
Aumento (disminución) en otros pasivos	0	(11)
Aumento (disminución) en obligaciones por impuestos corrientes	(1.183)	0
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(57.033)	8.683


Fabio Meneses
Gerente General


Marcos Salazar
Contador

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Organización y operaciones

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador el 7 de febrero del 2006, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de abril del 2006. La principal actividad de la compañía es la compra y venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles. Su domicilio es: Pasaje El Jardín E10-06 y Av. 6 de Diciembre.

2. Bases de preparación y presentación de estados financieros

a) Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes al 31 de diciembre del 2019, así como los requerimientos y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

b) Bases de medición:

Los estados financieros de INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA., han sido preparados sobre la base al costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

c) Moneda funcional y de presentación:

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

3. Responsabilidad de la información y estados financieros

La información contenida en estos 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.

4. Resumen de las políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes.

a) Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presenta en el estado de situación financiera, incluye el efectivo de bancos que se presentan a su valor nominal y no tiene restricciones sobre su disponibilidad.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Instrumentos financieros:

Activos Financieros

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

c) Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA). Estos se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

d) Propiedades y equipos

• **Reconocimiento y medición**

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

- **Costos posteriores**

Para las partidas de propiedades y equipos, la compañía después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las partidas de deterioro del valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Depreciaciones**

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Rubros	Años de vida útil estimada
Edificios e instalaciones	20
Maquinaria y Equipo	10

e) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

f) Préstamos de Socios

Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

g) Otros pasivos corrientes

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el acreedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

h) Capital social

Constituido por participaciones de USD\$ 1 cada una, las cuales son clasificadas como patrimonio.

i) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar. El impuesto corriente que se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto a la renta se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

j) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos corresponden, principalmente, del arrendamiento de los bienes inmuebles de la compañía.

k) Reconocimiento Gastos

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.

l) Impuesto a la Renta

El gasto de impuestos a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas de tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporarias entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

m) Estados de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

- Como flujos de efectivo, las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de financiamiento, aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determinen el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración del Riesgo Financieros**• Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado.

• Riesgo de Interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado.

• Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos. La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a las políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

• Riesgo de Liquidez

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

• **Gestión del Capital**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

7. Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019:

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos.	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Caja	158	158
Bancos	(1) 2.703	2.547
Total	2.861	2.705

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, la compañía mantiene sus saldos en el Banco Prohubanco.

9. Activos financieros

Los saldos de las cuentas que conforman los activos financieros, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Relacionadas	(1) 14.400	3.200
Socios	3.135	0
Total	17.535	3.200

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, la cartera es corriente y sus principales clientes son: Meneses e Hijos Cia. Ltda. y Fundación Educativa Etievan

10. Activos por impuestos corrientes

Los saldos de las cuentas que conforman los activos financieros, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Crédito tributario impuesto a la renta	14.702	15.907
Retenciones	5.165	0
Total	19.867	15.907

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

11. Propiedades y equipos

Los saldos de las cuentas que conforman las propiedades y equipos, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Costo		
Terrenos	39.002	384.820
Edificios e instalaciones	662.617	659.203
Maquinaria y equipos	0	3.708
Total costo	701.619	1.047.731
Depreciación acumulada		
Depreciación acumulada propiedades y equipos	313.416	248.414
Total depreciación	313.416	248.414
Total	388.203	799.317

Un movimiento de los rubros de las propiedades y equipos se presenta a continuación:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinaria y equipos	Total
Costo				
Saldo al 31 de diciembre del 2018	384.820	659.203	3.708	1.047.731
Adiciones	48.481	3.414	0	51.895
Ventas / Bajas	(394.299)	0	(3.708)	(398.006)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	39.002	662.617	0	701.619
Depreciación acumulada				
Saldo al 31 de diciembre del 2018	0	247.405	1.009	248.414
Ventas / Bajas	0	(1.089)	0	(1.089)
Depreciaciones	0	33.131	32.960	66.091
Saldo al 31 de diciembre del 2019	0	279.447	33.969	313.416
				388.203

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de las cuentas que conforman los pasivos por impuestos corrientes, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Impuesto al valor agregado	400	488
Retenciones en la fuente renta	95	98
Retenciones en la fuente IVA	195	81
Impuesto a la renta	(1) 12.970	1.205
Total	13.659	1.872

(1) Ver nota de conciliación tributaria

13. Documentos y cuentas por pagar largo plazo

Los saldos de documentos y cuentas por pagar, se presentan a continuación, según el siguiente detalle:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Socios	(1) 391.661	796.237
Total	391.661	796.237

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de esta cuenta corresponde al socio Jacinto Meneses, mismos que no generan intereses.

14. Patrimonio

Capital social

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2019 es de USD\$ 2.000, se encuentra dividido en 2.000 participaciones de USD\$ 1 cada una, de la siguiente manera:

Socio	Aporte	%
Carlos J. Meneses Andrade	500,00	25%
Pablo R. Meneses Huaypatin	500,00	25%
Carlos P. Meneses Huaypatin	500,00	25%
Ana I. Meneses Huaypatin	500,00	25%
Total	2.000,00	100%

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Ingresos ordinarios

Los saldos de los ingresos ordinarios de la compañía son como sigue:

		Diciembre, 31	
		<u>2018</u>	<u>2018</u>
Arriendo de bienes inmuebles	(i)	64.563	60.372
Total		<u>64.563</u>	<u>60.372</u>

(i) Ingresos provenientes de los arrendamientos de los bienes inmuebles pertenecientes a la compañía

16. Gastos administrativos

Los saldos de los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

		Diciembre, 31	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios		3.600	13.100
Beneficios sociales indemnizaciones		2.962	2.683
Honorarios, comisiones a personas naturales		13.655	11.088
Impuestos contribuciones y otros		1.963	5.006
Suministros escritorio aseo y limpieza		0	394
Notarios registradores de la propiedad		0	1.596
Gastos no deducibles		1.901	406
Otros		7.469	0
Total		<u>31.550</u>	<u>34.275</u>

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Gastos de ventas

Los saldos de gastos de ventas se componen de la siguiente manera:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Sueldos y salarios	0	772
Beneficios sociales indemnizaciones	0	334
Honorarios y comisiones	0	5.700
Mantenimiento y reparaciones	0	1.553
Arrendamientos	0	4.000
Promoción y publicidad	0	4.585
Transporte	0	10
Gastos de gestión	119	464
Agua, energía, luz y comunicaciones	867	2.538
Depreciaciones	35.750	371
Seguros	30	0
Gastos no deducibles	33.567	1.109
Otros	24.833	0
Total	95.165	21.437

18. Otros ingresos

Los saldos de gastos de ventas se componen de la siguiente manera:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Utilidad en venta activos fijos	(i) 85.701	0
Total	85.701	0

- (i) La compañía vendió un activo fijo (terreno) ubicado en La Merced por USD\$ 480.000, a los señores: Núñez Veloz Hugo Eduardo y Padilla Enríquez Indira Ximena, por lo que se generó una utilidad por la venta de este activo (ver nota de propiedades y equipos).

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

19. Conciliación tributaria

El impuesto a la renta fue determinado como sigue:

	Diciembre, 31	
	2019	2018
Utilidad del ejercicio	23.440	4.660
(-) 15% participación trabajadores	0	(699)
(+) Gastos no deducibles	35.515	1.516
Utilidad gravable	58.955	5.477
Total impuesto causado	12.970	1.205
(-) Anticipo determinado	0	0
Mayor entre anticipo e impuesto determinado	12.970	1.205
Crédito tributario años anteriores	(14.702)	(11.077)
Retenciones en la fuente realizadas en el año	(5.165)	(4.830)
Total a favor	(6.897)	(14.702)

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5 y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- 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 en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que las mencionadas reformas no tendrán impacto en sus operaciones.

20. Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos importantes en sus operaciones que deban ser mencionados.

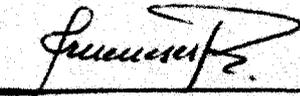
INMOBILIARIA MENESES HNOS. CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

21. Eventos subsecuentes

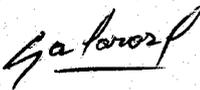
A finales del año 2019, se presentó información sobre un brote de una nueva enfermedad en una región específica de China. A finales del año 2019 se tenía únicamente información de un número limitado de casos que habían sido reportados y la Organización Mundial de la Salud se encontraba aún evaluando esta situación. En los primeros meses de 2020, el virus se propagó a nivel mundial y finalmente la nueva enfermedad fue declarada como pandemia y denominada "COVID-19". Por esta razón, la Compañía considera que esta situación es un evento subsecuente que no requiere de ajustes en los estados financieros. Actualmente, la Compañía, no puede evaluar el impacto total que esta situación generará en su posición financiera y los resultados de sus operaciones a futuro, sin embargo, dependiendo de la evolución de esta situación, pueden presentarse impactos negativos en los resultados y 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 el 13 de marzo de 2020 y serán presentados a los Socios y Directorio para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Administración, los estados financieros serán aprobados por el Directorio sin modificaciones.



Pablo Meneses
Gerente General



Marcos Salazar
Contador