

ATILEUBA CÍA. LTDA.

*Informe de los Auditores Independientes a
los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2019*

ATILEUBA CÍA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Índice

Informe de los auditores independientes:	2 – 4
Estado de situación financiera:	5 – 6
Estado de resultado integral:	7
Estado de cambios en el patrimonio:	8
Estado de flujos de efectivo:	9
Notas a los estados financieros:	10 – 44

Abreviaturas usadas:

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
CPA	Contador Público Autorizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
US\$	U.S. dólares
IR	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

ATILEUBA CÍA. LTDA.

Quito 15 de junio del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Atileuba Cía. Ltda., en adelante “La Compañía”, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro asunto y otra información

Otro asunto

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión limpia el 3 de abril del 2019.

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual del Gerente General a la Junta General de Socios, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y estamos en espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe del Gerente General a la Junta General de Socios, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Socios de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye 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 detecte siempre un error material cuando existe.

Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material 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 un 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 vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización. por parte de la Administración. del principio contable de empresa en marcha y. determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida. si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo. hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global. la estructura y el contenido de los estados financieros. incluida la información revelada. y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, sobre cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, de acuerdo a lo establecido en la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCGC15-00003218 y sobre el informe correspondiente a la ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos, se emiten por separado.

A stylized, handwritten signature of "EWGroup" in blue ink.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías. Valores y
Seguros: SC-RNAE-1361

A handwritten signature of Felipe Paredes in blue ink.

Felipe Paredes
Socio

ATILEUBA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	6	16,477	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	18,297	29,437
Activos por impuestos corrientes	13	8,371	6,378
Total activos corrientes		43,145	35,815
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	8	374	374
Propiedad de inversión	9	1,555,127	1,655,151
Total activos no corrientes		1,555,501	1,655,525
TOTAL ACTIVOS		1,598,646	1,691,340

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Cristina Andrade
Gerente General


Alain Rosales
Contador General

ATILEUBA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10	-	47,814
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	263,539	395,069
Obligaciones acumuladas	12	3,376	2,644
Pasivos por impuestos corrientes	13	1,357	10,428
Total pasivos corrientes		268,272	455,955
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10	100,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	172,002	185,080
Impuestos diferidos	13	42,976	59,085
Total pasivos no corrientes		314,978	244,165
TOTAL PASIVOS		583,250	700,120
PATRIMONIO:	15		
Capital social		125,000	125,000
Reservas		183,353	182,950
Resultados acumulados		707,043	683,270
TOTAL PATRIMONIO		1,015,396	991,220
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,598,646	1,691,340

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Cristina Andrade
Gerente General


Alain Rosales
Contador General

ATILEUBA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
INGRESOS	16	157,051	149,271
Gastos operativos:	17		
Gastos de venta		(124,794)	(111,030)
Gastos administrativos		(13,227)	(19,802)
Gastos financieros		(5,224)	(8,890)
Otros (gastos), ingresos, neto		-	123
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>13,806</u>	<u>9,672</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:	13		
Corriente		(5,738)	(5,987)
Diferido		15,704	4,339
Subtotal		<u>9,966</u>	<u>(1,648)</u>
TOTAL UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL		<u>23,772</u>	<u>8,024</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Cristina Andrade
Gerente General

Alain Rosales
Contador General

ATILEUBA CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Capital social	Aporte para futura capitalización	...Reservas...		...Resultados acumulados...		Total
			Reserva legal	Reserva estatutaria	Adopción primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	
(en U.S. dólares)							
Saldos al 31 de diciembre de 2017	125,000	275,118	4,550	178,400	387,382	12,746	983,196
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	8,024	8,024
Saldos al 31 de diciembre de 2018	125,000	275,118	4,550	178,400	387,382	20,770	991,220
Apropiación de la reserva	-	-	404	-	-	-	404
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	23,772	23,772
Saldos al 31 de octubre de 2019	15 125,000	275,118	4,954	178,400	387,382	44,542	1,015,396

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Cristina Andrade
Gerente General


Alain Rosales
Contador General

ATILEUBA CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	181,311	243,523
Efectivo pagado a proveedores, empleados y relacionadas	(194,955)	66,539
Intereses pagados	(8,824)	(8,736)
Otros ingresos (gastos), netos	-	124
Participación trabajadores	(1,707)	(1,067)
Impuesto a la renta corriente	(5,987)	(5,661)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(30,162)	294,722
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
(Incremento) disminución en propiedad y flujo neto utilizado en actividades de inversión	-	(245,000)
FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (decremento) en obligaciones por pagar a bancos	46,639	(50,621)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	46,639	(50,621)
EFFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (disminución) neta durante el año	16,477	(899)
Saldo al inicio del año	-	899
Efectivo al fin del año	<u>16,477</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Cristina Andrade
Gerente General



Alain Rosales
Contador General

ATILEUBA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, en el año 2006 con el nombre de Atileuba Cía. Ltda., en adelante “La Compañía”. El objeto social de la Compañía consiste en el diseño, construcción, remodelación, adecuación y mantenimiento de bienes inmuebles, la actividad inmobiliaria de compraventa, permuta, arrendamiento, y administración de bienes raíces, importación, exportación y comercialización de todo tipo de materiales y suministros para la industria de la construcción.

Para el cumplimiento de su objeto social, la Compañía ejerce toda actividad mercantil, industrial, comercial y de inversión relacionada con sus operaciones, puede asociarse con otras compañías, realizar todos los actos y contratos permitidos conforme a las actividades establecidas en las leyes ecuatorianas y el objeto social de la Compañía.

La Compañía cuenta con la Junta General de Socios, es el máximo organismo de la Compañía, la misma que será administrada por el Presidente y Gerente General, que tienen potestad para convocar a juntas generales de socios para tratar y resolver sobre asuntos relacionados con su administración que le sean de su competencia.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el personal total de la Compañía asciende a 1 empleado respectivamente.

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

La Compañía mantiene un capital de US\$125 distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

Socios	Valor	%
Andrade Jiménez Alina Patricia	31,250	25%
Andrade Jiménez Diana Cristina	31,250	25%
Andrade Jiménez Elsa Malena	31,250	25%
Andrade Jiménez Inés Cumandá	31,250	25%
Total	125,000	100%

1.2 Situación financiera 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.

En diciembre del 2019, en China ciudad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo coronavirus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID-19, ante este brote, China decidió poner a algunas ciudades en cuarentena. Esto redujo el precio del petróleo por una caída en la demanda de combustibles, debido al menor uso de vehículos, la baja de la actividad productiva, la cancelación de vuelos y de viajes marítimos.

La reducción de la previsión del desempeño económico global se debe a que el virus comenzó en China y este país representa la sexta parte de la economía mundial. Una disminución de actividades en China tiene consecuencias para todo el mundo, “particularmente para un país como Ecuador, que es vulnerable a los cambios de la economía global” y dependiente de materias primas.

La disminución del precio del petróleo impacta directamente a Ecuador pues es su principal producto de exportación. En 2019, las exportaciones de petróleo crudo significaron US\$7.731 millones, el equivalente al 35% de todas las exportaciones de Ecuador, según el Banco Central. Los ingresos del Presupuesto General del Estado para 2020 se calcularon con base en un precio promedio de exportación del barril de petróleo de US\$51.3. Si el precio se mantuviera en los niveles actuales, cumplir con la meta de US\$3.192 millones por ingresos petroleros prevista en el Presupuesto será muy difícil.

La caída del precio del petróleo, así como la incertidumbre sobre la suerte de las dos reformas estructurales que la Asamblea debe aprobar, ha hecho que en dos meses el riesgo país casi se duplique. Ecuador tiene el tercer riesgo país más alto de Latinoamérica, solo por debajo de Venezuela y Argentina. De mantenerse el riesgo país en ese nivel, la opción para emitir bonos en los mercados internacionales está cerrada, a lo que se suman mayores costos de financiamiento para el sector privado. Se reducen las fuentes de divisas para la balanza de pagos.

La crisis persistente se ha combinado con la inacción política y con un retorno a medidas que muchos imaginaban como parte del pasado. Todo parece indicar que la deuda externa seguirá creciendo y la dolarización se sostendrá de forma artificial.

La Compañía no ha paralizado sus operaciones puesto que se encuentra en la cadena del sector inmobiliario, además; al tener sus mayores ingresos por el arrendamiento de molinos a su parte relacionada que se dedica a las operaciones alimenticias, se ha podido sostener con normalidad en sus operaciones. Se considera que las situaciones antes indicadas no

han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos 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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente de las NIIF para PYMES.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y bancos

El efectivo y bancos comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 5, la Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros a costo amortizado.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo del negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/pérdidas junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el arrendamiento de bienes inmuebles en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos otorgados e intereses generados. Estas transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable. pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos otorgados para capital de trabajo. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. pues se liquidan hasta en 90 días.
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía consideró que no es necesaria la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y relacionadas.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando el precio de venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7.1 Medición Inicial

La Compañía medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

2.7.2 Medición posterior

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente.

Las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos / propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos / propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para las PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores. siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras. para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios o efectos de obligaciones tributarias futuras contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Se reconocerá una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía determinó la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta. según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere

los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía reconoce sus ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles, en diferentes ciudades del Ecuador.

La experiencia acumulada de la Compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas de dichos servicios por lo que no se constituyen provisiones por este concepto.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago. de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.13 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES. aún no implementadas

- En mayo de 2015. el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades. planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó. si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

(a) Riesgo de mercado

En el mes de marzo, la variación mensual del precio de venta promedio en el mercado inmobiliario presenta una caída de 0.33%. Esta es la segunda vez en los últimos tres meses que se registra una variación mensual del precio negativo en Quito. La última caída (0.57%) en el promedio mensual fue en enero de 2019.

En Quito, la Compañía ha evidenciado una estabilización más sólida que en otras ciudades del país luego de un constante crecimiento del precio en 2018. El mercado a nivel nacional ha encontrado estabilidad desde el segundo semestre de 2018 y en el inicio de 2019. Uno de los factores que le ha dado impulso al mercado es que los planes de financiamiento de la banca privada y pública para los compradores son más atractivos, y eso influencia la demanda.

De acuerdo con el último reporte del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el número de permisos de edificaciones a nivel nacional ha ido en aumento desde el 2015. En 2017 (último dato) el incremento del número de construcciones registradas (13.2%) por la entidad pública fue el más significativo desde 2011.

Precio del m² en venta de los inmuebles en Quito según zona:

Zona	Valor del m2
Centro Norte	US\$ 1,496
Valle Tumbaco	US\$ 1,490
Centro Colonial	US\$ 1,105
Norte de Quito	US\$ 1,038
Sur de Quito	US\$ 995
Valle de los chillos	US\$ 978

La Administración cubre los riesgos de negocio principalmente por los ingresos generados por el arrendamiento de molinos y bienes inmuebles a sus partes relacionadas, las cuales se encuentran posicionadas en el mercado.

Riesgos en las tasas de interés

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y de sus partes relacionadas, préstamos que no han generado intereses. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos, además, la Compañía es financiada por sus partes relacionadas, a las cuales brinda el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes.

En lo referente a efectivo y equivalentes que correspondan a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye la aprobación por parte de la Gerencia General de los plazos de crédito.

La Compañía ha definido que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía realiza una estimación para deterioro de valor que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto de riesgo de crédito.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A", a continuación, un detalle:

Entidad financiera	2019	2018
Banco Internacional S.A.	AAA	AAA
Banco Pichincha C.A.	AAA	AAA

- (1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencias calificadoras debidamente aprobadas para operar.

Según la política de crédito empírica de la Compañía, no se mantiene créditos mayores a 30 días.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas.

Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de la base de clientes periódica, verificando los acuerdos de crédito en base a lo estipulado (garantías entregadas, capacidad de pago, entre otras) y evaluando las técnicas de cobranzas acordes a las ofrecidas por el mercado y por cada tipo de cliente.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en los acuerdos de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes y partes relacionadas para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

La Compañía controla su liquidez a través del control de vencimiento de sus activos y pasivos financieros de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, esto le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros, tomando en consideración que su principal fuente de ingreso es por el arrendamiento de un bien inmueble a una compañía relacionada.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los servicios más rentables.

Adicional, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos (Nota 10)	100,000	47,814
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	<u>435,541</u>	<u>580,149</u>
Total	<u><u>535,541</u></u>	<u><u>627,963</u></u>
Menos: Efectivo y bancos (Nota 6)	16,477	-
Deuda neta	519,064	627,963
Total patrimonio neto	1,015,396	991,220
Capital total (Nota 15)	1,534,460	1,619,183
Ratio de apalancamiento	34%	39%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos / propiedades de inversión:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6 y 2.7, respectivamente.

(b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

(c) Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias que surgen entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos los cuales se revertirán en el futuro.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 6)	16,477	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	<u>18,297</u>	<u>29,437</u>
Total	<u><u>34,774</u></u>	<u><u>29,437</u></u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 10)	100,000	47,814
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 11)	<u>435,541</u>	<u>580,149</u>
Total	<u><u>535,541</u></u>	<u><u>627,963</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse la jerarquía de medición relacionada con la técnica de mercado activo.

La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual. Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable. En el caso de que no se encuentre un mercado activo para una determinada transacción una entidad estimará el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración, estas pueden ser:

- El uso de transacciones de mercado recientes para un activo idéntico entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles,
- Referencias al valor razonable de otro activo sustancialmente igual al activo que se está midiendo,
- Flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Los instrumentos financieros de la Compañía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo.

6. EFECTIVO Y BANCOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional S.A.	13,714	(126)
Banco Pichincha C.A.	<u>2,763</u>	<u>126</u>
Total	<u><u>16,477</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a depósitos a la vista de libre disponibilidad en entidades financieras locales.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Cientes y subtotal (1)	<u>3,264</u>	<u>27,524</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Relacionadas (Nota 14)	14,250	1,357
Seguros anticipados	608	556
Anticipo a proveedores	<u>175</u>	<u>-</u>
Subtotal	15,033	1,913
Total	<u><u>18,297</u></u>	<u><u>29,437</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de clientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Campo Eligio Lopez Arcos	3,264	18,010
Andrade Jiménez Alina Patricia	-	1,938
Reproavi Cía. Ltda.	-	<u>7,576</u>
TOTAL	<u><u>3,264</u></u>	<u><u>27,524</u></u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	97,984	97,984
Depreciación acumulada	<u>(97,610)</u>	<u>(97,610)</u>
Total	<u><u>374</u></u>	<u><u>374</u></u>

Clasificación:

Muebles y enseres	19,966	19,966
Maquinaria y equipo	61,609	61,609
Equipo de computación	2,409	2,409
Vehículos	14,000	14,000
(-) Depreciación acumulada	<u>(97,610)</u>	<u>(97,610)</u>
Total	<u><u>374</u></u>	<u><u>374</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	1,894,459	1,939,459
Depreciación acumulada	<u>(339,332)</u>	<u>(284,308)</u>
Total	<u><u>1,555,127</u></u>	<u><u>1,655,151</u></u>
 <i><u>Clasificación:</u></i>		
Terreno	467,785	467,785
Edificios	<u>1,087,342</u>	<u>1,187,366</u>
Total	<u><u>1,555,127</u></u>	<u><u>1,655,151</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

El movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	Terreno	Edificios	Total
<i><u>Costo:</u></i>			
Saldo al 31 de diciembre del 2017	467,785	1,226,674	1,694,459
Adquisiciones	-	245,000	245,000
Saldo al 31 de diciembre del 2018	467,785	1,471,674	1,939,459
Bajas (1)	-	(45,000)	(45,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	467,785	1,426,674	1,894,459
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>			
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	(227,035)	(227,035)
Depreciación	-	(57,273)	(57,273)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-	(284,308)	(284,308)
Depreciación	-	(55,024)	(55,024)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	-	(339,332)	(339,332)
Saldo neto al 31 de diciembre del 2018	467,785	1,187,366	1,655,151
Saldo neto al 31 de diciembre del 2019	467,785	1,087,342	1,555,127

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la entrega de un departamento ubicado en el condominio Siena por el pago de una deuda al sr. Fabian Lhomme.

10. PRÉSTAMOS

Composición

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Préstamos corrientes:</u></i>		
Banco Internacional S.A. (1)	-	46,639
Sobregiros bancarios	-	1,175
<i><u>Préstamos corrientes:</u></i>		
Banco Internacional S.A. (2)	100,000	-
Total	<u>100,000</u>	<u>47,814</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía pagó un préstamo adquirido al banco Internacional, que tuvo un capital inicial US\$150 mil a una tasa efectiva anual del 10,80% con un plazo de un año 10 meses.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha realizado un préstamo con el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento de 36 meses que culminará el 13 de abril de 2020 a una tasa de interés del 5,36%.

El movimiento de los préstamos es como sigue:

Institución	Enero 01, 2019	Flujos de efectivo		Diciembre 31, 2019
		Recibido	Pagado	
Corriente:				
Banco Internacional S.A.	<u>46,639</u>	-	<u>(46,639)</u>	-
No corriente:				
Banco Internacional S.A.	-	<u>100,000</u>	-	<u>100,000</u>
Total	<u>46,639</u>	<u>100,000</u>	<u>(46,639)</u>	<u>100,000</u>

ESPACIO EN BLANCO

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales corrientes:</u>		
Proveedores locales y subtotal (1)	<u>7,734</u>	<u>1,482</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Relacionadas (Nota 14)	208,989	204,810
Otras cuentas por pagar (2)	29,016	181,377
Fondo en garantía arriendos (3)	<u>17,800</u>	<u>7,400</u>
Total corriente	<u><u>263,539</u></u>	<u><u>395,069</u></u>
<u>Cuentas por pagar comerciales no corrientes:</u>		
Relacionadas y total no corrientes (Nota 14)	<u><u>172,002</u></u>	<u><u>185,080</u></u>

ESPACIO EN BLANCO

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de proveedores es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jiménez Viana Elina Anatolia	3,346	-
Plaza Castellanos Gladys Alex	1,007	-
Chávez Guevara Ivonne Elizabeth	658	-
Criollo Ichao José Manuel	411	-
Corporación Favorita C.A.	370	-
Narciza De Jesús Aucapiña Yac	324	648
Otros	1618	-
Sweaden Compañía De Seguros S	-	565
Paco Comercial E Industrial S	-	262
CNEL	-	7
	<u>7,734</u>	<u>1,482</u>
Total	<u>7,734</u>	<u>1,482</u>

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una cuenta por pagar al señor Fabián Lhomme por servicios brindados.

(3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a garantías que han sido entregadas por los arrendatarios a la Compañía por los bienes inmuebles arrendados.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación trabajadores	2,436	1,707
Beneficios sociales por pagar	810	807
Aportes por pagar	130	130
	<u>3,376</u>	<u>2,644</u>
Total	<u>3,376</u>	<u>2,644</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial del año	1,707	1,066
Provisión del año	2,436	1,707
Pagos efectuados	<u>(1,707)</u>	<u>(1,066)</u>
Saldo al final del año	<u>2,436</u>	<u>1,707</u>

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

13.1 Activos y pasivos del año

	2019	2018
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Crédito tributario del impuesto a la renta	1,993	-
Crédito tributario acumulado por IVA	6,378	6,378
Total	<u>8,371</u>	<u>6,378</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	824	250
Retenciones en la fuente del impuesto a la Renta	533	259
Impuestos municipales	-	9,919
Total	<u>1,357</u>	<u>10,428</u>
<i><u>Impuestos no corrientes:</u></i>		
Pasivos por impuestos diferidos y total	<u>42,976</u>	<u>59,085</u>

13.2 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, La Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2018 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(5,738)	(5,987)
Impuesto a la renta diferido	<u>15,704</u>	<u>4,339</u>
Cargado a los resultados integrales del año	<u>9,966</u>	<u>(1,648)</u>

ESPACIO EN BLANCO

c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	16,242	11,379
Menos: Participación laboral	<u>(2,436)</u>	<u>(1,707)</u>
Utilidad antes de impuestos	13,806	9,672
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>12,277</u>	<u>17,540</u>
Base Imponible	<u>26,083</u>	<u>27,212</u>
Tasa del impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>5,738</u>	<u>5,987</u>
Total impuesto a la renta del año	<u><u>5,738</u></u>	<u><u>5,987</u></u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 22% para las pequeñas y micro empresas.

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente gastos no sustentados con comprobantes de venta.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	5,738	5,987
Menos		
Retenciones del ejercicio fiscal	(7,731)	(7,988)
Crédito tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>(3,594)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u><u>(1,993)</u></u>	<u><u>(5,595)</u></u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% y 22% (2018: 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2019 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2018 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

(c) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>13,806</u>	<u>9,672</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Impuesto a la renta	3,037	2,128
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>2,701</u>	<u>3,859</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	5,738	5,987
Tasa de impuesto a la renta efectiva	42%	62%

13.3 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas. Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 Del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no superó los importes mencionados.

13.4 Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” **El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:**

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” **El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:**

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el

Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

ESPACIO EN BLANCO

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	... Año terminado ...			
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
<i>Compañías relacionadas:</i>				
Agronema Cía. Ltda.	-	1,357	-	-
<i>Socios:</i>				
Andrade Jiménez Elsa Malena	-	-	78,769	80,000
Andrade Jiménez Alina Patricia	14,250	-	71,789	72,334
Andrade Jiménez Diana Cristina	-	-	53,631	52,476
Andrade Jiménez Inés Cumandá	-	-	4,800	-
<i>Partes Relacionadas:</i>				
Jiménez Viana Elina Anatolia	-	-	172,002	185,080
TOTAL	<u>14,250</u>	<u>1,357</u>	<u>380,991</u>	<u>389,890</u>

(b) Transacciones al 31 de diciembre:

	<u>Préstamos por cobrar</u>		<u>Préstamos por pagar</u>	
	... Año terminado ...			
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
<i>Compañías relacionadas:</i>				
Agronema Cía. Ltda.	-	1,357	-	-
<i>Socios:</i>				
Andrade Jiménez Elsa Malena	-	-	78,769	80,000
Andrade Jiménez Alina Patricia	14,250	-	71,789	72,334
Andrade Jiménez Diana Cristina	-	-	53,630	52,476
Andrade Jiménez Inés Cumandá	-	-	4,800	-
<i>Partes Relacionadas:</i>				
Jiménez Viana Elina Anatolia	-	-	172,002	185,080
TOTAL	<u>14,250</u>	<u>1,357</u>	<u>380,990</u>	<u>389,890</u>

15. PATRIMONIO

15.1 Capital social - El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende US\$125.000 dividido en 125.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una. Como se explica en la Nota 1.1

15.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías en el artículo 297. requiere por lo menos el 5% de utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo. pero puede ser capitalizada en su totalidad. y no ha sido constituida. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva constituida alcanza el 5% del capital suscrito.

15.3 Resultados acumulados - Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios 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 la Reserva Legal, Reserva de Capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

16. INGRESOS

Composición:

Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos de la Compañía fueron generados principalmente por el arrendamiento de bienes inmuebles a personas naturales, compañías y partes relacionadas, inmuebles que se encuentran ubicados en diferentes ciudades del país.

17. GASTOS

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2019

	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos financieros</u>	<u>Total</u>
Depreciación	55,023	-	-	55,023
Mantenimiento y reparaciones	24,765	315	-	25,080
Honorarios profesionales	17,340	5,960	-	23,300
Impuestos, contribuciones y otros	11,909	3,115	-	15,024
Sueldos	7,200	-	-	7,200
Servicios básicos	2,514	-	-	2,514
Beneficios sociales	2,471	-	-	2,471
Gastos legales y contribuciones	1,653	1,894	-	3,547
Seguros y reaseguros	1,303	-	-	1,303
Viaje	309	566	-	875
Otros	308	242	-	549
Comisiones bancarias	-	-	5,224	5,224
Gastos no deducibles	-	847	-	847
Útiles de oficina	-	288	-	288
Total	<u>124,794</u>	<u>13,227</u>	<u>5,224</u>	<u>143,245</u>

2018

	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos financieros</u>	<u>Otros (ingresos)</u>	<u>Total</u>
Depreciación	59,270	8,961	-	-	68,231
Impuestos, contribuciones y otros	16,099	2,242	-	-	18,341
Mantenimiento y reparaciones	14,483	-	-	-	14,483
Sueldos	7,200	-	-	-	7,200
Honorarios profesionales	5,483	7,680	-	-	13,163
Seguros y reaseguros	3,477	-	-	-	3,477
Beneficios sociales	2,469	-	-	-	2,469
Servicios básicos	2,144	-	-	-	2,144
Gastos legales y contribuciones	222	186	-	-	408
Otros	165	271	-	(123)	313
Promoción y publicidad	18	-	-	-	18
Viaje	-	22	-	-	22
Comisiones bancarias	-	-	7,959	-	7,959
Intereses bancarios	-	-	931	-	931
Útiles de oficina	-	440	-	-	440
Total	<u>111,030</u>	<u>19,802</u>	<u>8,890</u>	<u>(123)</u>	<u>139,599</u>

18. COMPROMISOS

- La Compañía suscribió un contrato el 1 de diciembre de 2016 con Alina Patricia Andrade Jiménez, en el cual se expresa que la Compañía brindará el servicio de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle Sánchez y Cifuentes 11-66 entre Colón y Velasco de la ciudad de Ibarra provincia de Imbabura, por lo que el arrendatario se compromete a pagar una contraprestación monetaria mensual. El plazo de vigencia de dicho contrato es de cinco años, contando desde la fecha de suscripción del presente contrato.
- La Compañía suscribió un contrato el 3 de enero de 2019 con Reproavi Cía. Ltda., en el cual se expresa que la Compañía brindará el servicio de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la Av. 12 de Octubre y Abraham Lincoln, edificio torre 1490, oficina 705 en la ciudad de Quito, por lo que el arrendatario se compromete a pagar una contraprestación monetaria mensual. El plazo de vigencia de dicho contrato es de cinco años, contando desde la fecha de suscripción del presente contrato.
- La Compañía suscribió un contrato el 1 de junio de 2019 con Juan Javier Chalco Alulema, en el cual se expresa que la Compañía brindará el servicio de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la Av. Eloy Alfaro 58-107 y Juan Molineros (Lote 2), por lo que el arrendatario se compromete a pagar una contraprestación monetaria mensual. El plazo de vigencia de dicho contrato es de tres años, contando desde la fecha de suscripción del presente contrato.
- La Compañía suscribió un contrato el 15 de septiembre de 2019 con Ban Xiao, en el cual se expresa que la Compañía brindará el servicio de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el conjunto residencial Valle 1 en la calle José María Vargas S/N y los Eucaliptos y en Cumbayá, por lo que el arrendatario se compromete a pagar una contraprestación monetaria mensual. El plazo de vigencia de dicho contrato es de un año, contando desde la fecha de suscripción del presente contrato.
- La Compañía suscribió un contrato el 15 de noviembre de 2019 con ECU-ITALCOL, en el cual se expresa que la Compañía brindará el servicio de arrendamiento de un bien inmueble, instalaciones industriales y maquinaria-equipos, por lo que el arrendatario se compromete a pagar una contraprestación monetaria mensual, además de una garantía inicial. El plazo de vigencia de dicho contrato es de cinco años renovables, contando desde la fecha de suscripción del presente contrato.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de preparación de estos estados financieros (27 de marzo del 2020), como hechos imprevistos al cierre de los estados financieros, se produjo el siguiente evento con afectación mundial: En China ciudad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo corona virus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, mismo que desde su aparición no tardó en propagarse de manera significativa a nivel mundial; con ánimos de contrarrestarlo, los Gobiernos Centrales de cada país afectado, en pro de combatir el referido virus estructuraron programas de emergencia cuya incidencia económica fue directa en la mayoría de sectores.

El 4 de marzo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) sostuvo que el brote del coronavirus es “ya un problema global” que necesita un “mecanismo de respuesta coordinada” y apuntó que el crecimiento económico mundial en 2020 caerá por debajo del 2,9% registrado en 2019.

Por lo tanto, Ecuador no fue la excepción y ante la emergencia suscitada, con fecha 12 de marzo del 2020, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076, el Ministerio de Trabajo acordó las Directrices para la aplicación de teletrabajo emergente durante la declaratoria de emergencia sanitaria; así mismo, con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República del Ecuador expide el Decreto ejecutivo 1017 y procede con la declaratoria de estado de excepción por calamidad pública, esto, ante la presencia imprevista del coronavirus el cual ha afectado a los aspectos económicos y sociales por una causa y origen difícil de determinar que no puede ser abordada con las medidas regulares y ordinarias.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a “la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público“. El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

En la opinión de la Administración, el desarrollo y la propagación de este virus ocurrido en el año 2020 no generan un ajuste en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019; sin embargo, el referido evento podría generar pérdidas posibles ya que la paralización de varios sectores en todos el país ha tenido como consecuencia un déficit en los ingresos de las compañías y personas naturales, los mismos que son los principales clientes de la Compañía, ya que al ser su giro normal del negocio el arrendamiento de bienes inmuebles, su liquidez y rotación de cartera podrían verse afectados, los correspondientes impactos en la Compañía aún no han sido cuantificados.

20. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.



Cristina Andrade
Gerente General



Alain Rosales
Contador General