

**GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA. es una compañía constituida el 30 de abril de 2007, e inscrito en el Registro Mercantil el 08 de junio de 2007, en la ciudad de Quito-Ecuador. Su objeto social es dedicarse al arrendamiento, compra, y venta de bienes inmuebles, casas, edificios, urbanizaciones, condominios, instalaciones comerciales e industriales.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2019	-0,07%
2018	0,27%
2017	-0,20%

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad exclusiva de la Administración de la Compañía.

**NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

**1. Bases para la preparación de los estados financieros**

La Compañía GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA. prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

**2. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYME.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYME requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### **3. Resumen de principales Políticas Contables**

#### **a. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

#### **b. Presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se presenta el método Directo e Indirecto, los cuales informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del periodo, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

#### **c. Efectivo y equivalentes**

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

#### **d. Cuentas por cobrar**

Los préstamos y partidas por cobrar originados por GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA., una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán

valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de 30 días plazo.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y en base a la antigüedad de las mismas.

Para el año 2019 y 2018 se estimó la provisión en relación de la cartera vencida por más de 30 días.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control, del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

#### **e. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.**

##### **Impuestos Diferidos**

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIF's.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

### **Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2019 y 2018 se calcula al 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

La provisión para impuesto a la renta 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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último 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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Sin embargo mediante Resolución NAC-DGERCGC17-00000121 de 15 de febrero de 2017, se establece el tipo impositivo efectivo TIE promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016. La Compañía podrá realizar este procedimiento de devolución.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, pago en concepto de impuesto a la renta la tarifa equivalente al 25%, sobre la utilidad gravable.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes 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.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la

misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

#### **Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconozca fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

#### **f. Propiedad, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo, y propiedades de inversión son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor (si existiesen).

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y revalúos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

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

#### **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil, siempre que los bienes se encuentren utilizados.

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

<b>ACTIVO</b>	<b>AÑOS DE VIDA UTIL</b>	<b>PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN</b>
Equipos de computación	3	33.33%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Maquinaria	10	10%

#### **g. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o

(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial.

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. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión, utilizando el modelo de costo de la Sección 17.

#### **h. Cuentas y documentos por pagar**

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial 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 mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### **i. Obligaciones financieras**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias 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.

#### **j. Obligaciones tributarias**

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta.

#### **k. Pasivos sociales de corto plazo**

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

#### **l. Beneficios sociales de largo plazo**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación, de acuerdo con el tratamiento de la Sección 28.

#### **m. Reserva legal**

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 25% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### **n. Ingresos**

Los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro, en base a la sección 23.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

**o. Costos y gastos**

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

**p. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.**

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

**NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden la cuenta bancaria en un banco local.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2019	2018
Bancos	3,354	68,091
	<u>3,354</u>	<u>68,091</u>

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:

	2019	2018
Cientes	3.728	45.267
Provisión deterioro cartera (1)	0	(27.024)
	<u>3.728</u>	<u>18.243</u>

(1) La provisión por deterioro de la cartera fue recuperada en su totalidad. El siguiente es el movimiento de la cuenta de provisión de deterioro determinada en el año 2019:

	2019	2018
Saldo inicial	27.024	26.572
Recuperación de la provisión	-27.024	0
Adición del período	0	452
Saldo final	<u>0</u>	<u>27.024</u>

#### NOTA 5. – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta la composición de inventarios:

	2019	2018
Mercadería disponible para la venta	17.360	16.867
	<u>17.360</u>	<u>16.867</u>

#### NOTA 6. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de impuestos anticipados:

	2019	2018
Retenciones en la fuente (véase nota 13)	34.099	23.089
Crédito tributario de renta años anteriores (Véase nota 13)	371	0
Anticipo impuesto a la Renta (véase nota 13)	9	1.987
	<u>34.479</u>	<u>25.076</u>

## NOTA 7. – PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de Pagos anticipados, es la siguiente:

	2018	2017
Seguros anticipados	1.465	1.472
Anticipo Proveedores	9.339	9.975
	<u>10.804</u>	<u>11.447</u>

## NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2018	Adiciones	Baja	Saldo 31/12/2019
<b>Costo:</b>				
Muebles y Enseres	39.456	0	0	39.456
Equipo de computación	2.222	0	0	2.222
Equipo de Oficina	5.016	0	0	5.016
Maquinaria y equipos	239.798	0	0	239.798
Vehículos	47.788	0	0	47.788
Instalaciones	34.361	0	0	34.361
	<u>368.641</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>368.641</u>
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
Muebles y Enseres	8.219	3.946	0	12.165
Equipo de computación	1.543	679	0	2.222
Equipo de Oficina	1.045	501	0	1.546
Maquinaria y equipos	174.893	9.708	0	184.601
Vehículos	44.602	3.186	0	47.788
	<u>230.302</u>	<u>18.020</u>	<u>0</u>	<u>248.322</u>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<u>138.339</u>	<u>(18.020)</u>	<u>0</u>	<u>120.319</u>

	Saldo 31/12/2017	Adiciones	Baja	Saldo 31/12/2018
<b>Costo:</b>				
Muebles y Enseres	39.456	0	0	39.456
Equipo de computación	2.222	0	0	2.222
Equipo de Oficina	5.016	0	0	5.016
Maquinaria y equipos	238.449	1.349	0	239.798
Vehiculos	47.788	0	0	47.788
Instalaciones	17.058	17.303	0	34.361
	<u>349.989</u>	<u>18.652</u>	<u>0</u>	<u>368.641</u>
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
Muebles y Enseres	4.274	3.945	0	8.219
Equipo de computación	802	741	0	1.543
Equipo de Oficina	543	502	0	1.045
Maquinaria y equipos	159.273	15.620	0	174.893
Vehiculos	35.045	9.557	0	44.602
	<u>199.937</u>	<u>30.365</u>	<u>0</u>	<u>230.302</u>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<u>150.052</u>	<u>(11.713)</u>	<u>0</u>	<u>138.339</u>

Los bienes de propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición. El importe en libros de los bienes se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

#### NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de Propiedades de Inversión, es la siguiente:

	2019	2018
Edificios (1)	2.106.402	2.106.402
Terreno (2)	2.446.269	2.446.269
Depreciacion Acumulada Edificio (3)	-1.085.286	-979.967
	<u>3.467.385</u>	<u>3.572.704</u>

- (1) Constituyen las construcciones ubicadas en los terrenos de propiedad de la Compañía, mantenidas en arrendamiento o que aún no tienen un fin específico, los cuales se mantienen a su valor original más el costo atribuido por el revalúo aplicado en la implementación de NIIF.

- (2) Constan de terrenos utilizados por la Compañía mantenidas en arrendamiento o que aún no tienen un fin específico, los cuales se mantienen a su valor original más el costo atribuido por el revalúo aplicado en la implementación de NIIF, dentro de los cuales constan: Montecristí, Santo Domingo (2 lotes), Guamaní, Inca, Magdalena, Chillogallo, y Daule (3 lotes).
- (3) La depreciación efectuada a las edificaciones mantenidas en propiedades de inversión, se deprecia al 5% de acuerdo con el método de línea recta y en función de la vida útil.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las dedepreciaciones es el siguiente:

	Saldo 31/12/2018	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2019
Costo:				
Edificios	2.106.402	0	0	2.106.402
Terrenos	2.446.269	0	0	2.446.269
	<u>4.552.671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.552.671</u>
Depreciación Acum. Edificios	(979.967)	(105.319)	0	(1.085.286)
Propiedades de Inversión	<u>3.572.704</u>	<u>(105.319)</u>	<u>0</u>	<u>3.467.385</u>

	Saldo 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2018
Costo:				
Edificios	2.106.402	0	0	2.106.402
Terrenos	2.446.269	0	0	2.446.269
	<u>4.552.671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.552.671</u>
Depreciación Acum. Edificios	(874.646)	(105.321)	0	(979.967)
Propiedades de Inversión	<u>3.678.025</u>	<u>(105.321)</u>	<u>0</u>	<u>3.572.704</u>

#### NOTA 10. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de cuentas y documentos por pagar:

	2019	2018
Cuentas y Documentos por pagar	1.819	20.406
Otras cuentas por pagar	19.736	30.943
	<u>21.555</u>	<u>51.349</u>

#### NOTA 11.- PASIVOS SOCIALES

La siguiente es la composición de los pasivos sociales al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Sueldos para pagar	61.770	46.712
IESS por pagar	789	775
Décimo Tercero por pagar	336	3.754
Décimo Cuarto por pagar	1.250	1.250
Fondos de Reserva por Pagar	68	33
Préstamos Quirografario por Pagar	287	280
15% Participación Trabajadores (véase nota 13)	21.791	7.966
	<u>86.291</u>	<u>60.770</u>

#### NOTA 12.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
IVA en ventas	588	2.728
Retención del IVA	286	706
Retenciones en la Fuente	182	656
Impuesto a la Renta por pagar (véase nota 13)	33.794	24.705
	<u>34.850</u>	<u>28.795</u>

#### NOTA 13.- CONCILIACION DE IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de

2019 y 2018, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2019	2018
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>145,274</b>	53,106
15% Participación Trabajadores (Véase nota 12)	21,791	7,966
Base antes de impuesto a la renta	<u>123,483</u>	<u>45,140</u>
<b>Gastos no deducibles:</b>		
Gastos sin sustento tributario	96	7,697
Depreciación Revalúo-Propiedad de Inversión	56,202	56,202
Deterioro de cartera	0	40
	<u>56,298</u>	<u>63,939</u>
Rentas exentas - Recuperación provisión de incobrables	-27,025	0
Diferencias temporarias:		
Generación diferencias temporarias (Véase nota 15)	851	0
Recuperación diferencias temporarias (devengamiento int.impl) (Véase nota 15)	0	-2,336
<b>Base imponible</b>	<u>153,607</u>	<u>106,743</u>
Impuesto a la Renta (Véase nota 13)	33,794	23,483
Anticipo impuesto a la renta	15	24,705
Pagos del anticipo	9	1,987
Saldo de anticipo	<u>6</u>	<u>22,718</u>
Menos retención en la fuente (Véase nota 6)	34,099	23,089
Crédito tributario (Véase nota 6)	371	0
<b>(Credito tributario)</b>	<u>-34,464</u>	<u>-371</u>
Anticipo mínimo impuesto a la renta próximo año	<u>0</u>	<u>15</u>

**Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta**

2019

	Tasa Efectiva		
Utilidad del ejercicio	123.483	22%	27.166
Mas gastos no deducibles: (rti)	56.298	10%	12.386
Ingresos Excentos (Recuperación provisión incob)	(27.025)	-5%	(5.946)
Generación diferencias temporarias	851	0%	187
Base imponible	153.607	27%	33.794
Impuesto renta	123.483	27%	33.794

**Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta**

2018

	Tasa Efectiva		
Utilidad del ejercicio	45.140	22%	9.931
Mas gastos no deducibles: (rti)	63.939	31%	14.067
Ajuste impuesto minimo		2%	708
Base imponible	109.079	55%	24.705
Impuesto renta	45.140	55%	24.705

**NOTA 14.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS**

A continuación se presenta el detalle al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
<b>Pasivo Corto Plazo:</b>		
Alfredo Santander (1)	0	260.173
Nancy Santander (2)	140.000	140.000
Santander Edison (1)	69.000	0
Provisión Interés Implícito	0	2.466
	<u>209.000</u>	<u>402.639</u>
<b>Pasivo Largo Plazo:</b>		
Alfredo Santander (1)	230.192	420.192
	<u>230.192</u>	<u>420.192</u>
	<u>439.192</u>	<u>822.831</u>

- (1) Corresponden a préstamos cuyo origen radica en años anteriores para la compra de bienes inmuebles principalmente, los cuales generaron y facturaron intereses durante el año 2019.
- (2) Corresponde a un préstamo obtenido para capital de trabajo del cual se tiene como respaldo el contrato de mutuo, y tal como se indica los intereses fueron generados y facturados.

#### NOTA 15.- ANTICIPO CLIENTES

A continuación se presenta el detalle al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Anticipo clientes (1)	35.439	0
	<u>35.439</u>	<u>0</u>

- (1) Corresponden a anticipos de clientes que tienen garantía en los contratos de arrendamiento y que se irán liquidando conforme el servicio se haya consolidado.

#### NOTA 16.- OBLIGACIONES SOCIALES LARGO PLAZO

A continuación se presenta el detalle al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	2019	2018
Desahucio	4.994	4.433
Jubilación Patronal	6.493	6.203
	<u>11.487</u>	<u>10.636</u>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta Desahucio durante el año 2019:

	2019	2018
Saldo inicial	4.433	4.043
Costo laboral por servicios actuariales	314	390
Costo financiero	334	0
Pérdidas (ganancias) reconocidas en el ORI	-87	0
Saldo final	<u>4.994</u>	<u>4.433</u>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta Jubilación Patronal durante el año 2019:

	2019	2018
Saldo inicial	6.203	5.207
Costo laboral por servicios actuariales	1.135	996
Costo financiero	479	0
Pérdidas (ganancias) reconocidas en el ORI	(1.324)	0
Saldo final	<u>6.493</u>	<u>6.203</u>

#### NOTA 17.- IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición de Activos y Pasivos por impuestos diferidos:

	2019	2018
Activo Diferido - (Desahucio y Jubilación Patronal)	<u>1.077</u>	<u>889</u>
	<u>1.077</u>	<u>889</u>
Pasivo Diferido - Costo atribuido Propiedades de inversión e interés implícito	<u>357.823</u>	<u>357.823</u>
	<u>357.823</u>	<u>357.823</u>

#### NOTA 18.- PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es conformado de la siguiente manera:

	2019	2018
Capital Social	68.000	8.000
Reserva Legal	47.868	47.868
Resultados Acumulados adopción NIIF	1.418.956	1.418.956
Efectos actuariales	10.178	8.767
Resultados Acumulados	1.035.861	1.015.426
Resultado del Ejercicio	89.689	20.435
	<u>2.670.552</u>	<u>2.519.452</u>

#### Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía acumula una Reserva Legal de USD 47.868 la cual de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías podrá ser utilizada para compensar pérdidas, incrementar el capital o en caso de liquidación de

la Compañía su repartición entre los accionistas. Esta reserva deberá ser constituida hasta llegar como mínimo al 25% del capital social, en un porcentaje anual del 5% sobre las utilidades netas luego del pago del Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores en las Utilidades.

#### NOTA 19.-INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la compañía provienen de la venta de mercaderías. Los ingresos generados durante el año 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019	2018
Ingresos por actividades ordinarias	495.918	486.059
Otros ingresos varios	29.679	0
Total	<u>525.597</u>	<u>486.059</u>

#### NOTA 20.-COSTOS Y GASTOS

A continuación se presenta los principales rubros de costos y gastos a diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Costo de Ventas	330.739	100.329
Gastos de Operativos	44.521	326.676
Gastos financieros :		
Gastos bancarios	4.250	5.948
Desahucio	479	0
Jubilación patronal	334	0
	<u>380.323</u>	<u>432.953</u>

#### NOTA 21. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 29 de mayo de 2020, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los periodos económicos de 2013 al 2019 sujetos a fiscalización.

## **NOTA 22. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 29 de mayo de 2020, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

## **NOTA 23. - HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 29 de mayo de 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Con fecha 11 de marzo de 2020, posterior al periodo sobre el que se informa, la Organización Mundial de la Salud –OMS– declaró la propagación del COVID 19 como pandemia. Posteriormente, el 17 de marzo de 2020 el Gobierno nacional declaró “Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena”, como consecuencia de la propagación del COVID 19, emitiendo una serie de disposiciones para contener su propagación; tales como: medidas restrictivas excepcionales de circulación, la reducción drástica de las actividades y la emisión de normas de carácter económico, entre otras; que se espera afecten de manera significativa la actividad económica del país y los mercados en general. A la fecha de emisión de este informe, se conoce que se iniciará un proceso paulatino de reactivación, sin embargo, el tiempo que duren las medidas de excepción mencionadas y los efectos que las mismas pudieran tener sobre la situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad, se desconocen.

Al ser estas disposiciones eventos posteriores al período sobre el que se informa, son considerados como hechos posteriores, que no requieren de ajuste y no generan impacto sobre el reconocimiento y medición de los activos y pasivos a la fecha de preparación de los estados financieros. Así mismo, tampoco se pueden estimar razonablemente los efectos que estos hechos pudieran tener sobre la situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad a futuro”

## ANEXO N° 1

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

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

Como parte de mi auditoría de conformidad con las NIA, aplique mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a. Identifique y evalúe los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b. Obtuve un 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.
- c. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre 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 mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría (mayo, 29 de 2020). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e. Evalué la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.