CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de

INMOPEVIMAL S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros de ***INMOPEVIMAL S.A.****, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.*

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de ***INMOPEVIMAL S.A.,*** *al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes aplicables en la república del Ecuador (NIIF PYMES)*

Fundamento de la opinión

He efectuado la auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorias de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

También:

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

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

- *Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañia para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoria 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 auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañia deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 la presentación razonable.
Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, asi

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Como parte integrante de este informe de auditoria, en la parte II hemos emitido la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con el propósito de cumplir con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 emitida en diciembre de 2015, por el servicio de rentas Internas el informe se emite por separado.

Quito – Ecuador, Abril 10 de 2020

Lcdo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Como parte integrante de este informe de auditoria, en la parte II hemos emitido la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con el propósito de cumplir con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 emitida en diciembre de 2015, por el servicio de rentas Internas el informe se emite por separado.

Quito – Ecuador, Abril 10 de 2020

Lcdo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	**Nota**	**Diciembre 31. 2019**	**Diciembre 31. 2018**
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	20.608	83.645
Inversiones corrientes		-	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales	6	304.701	187.630
Compañias Relacionadas	7	374.601	368.345
Otras cuentas por cobrar	8	39.285	197.164
Anticipos entregados	9	130.338	124.351
Inventarios	10	2.545.153	1.765.188
Impuestos por recuperar	11	355.581	265.788
Gastos pagados por anticipado		10.881	46.144
Activos diferidos		4.645	-
Total Activos Corrientes		**3.785.793**	**3.039.255**
Activos, No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo,neto	12	524.240	515.496
Inversiones no corrientes	13	1.552.473	1.552.473
Derechos Fiduciarios	14	10.970.245	8.973.970
Total Activos, No Corrientes		**13.046.958**	**11.041.939**
Activos, Total		**16.832.751**	**14.081.194**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31. 2019	Diciembre 31. 2018
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Sobregiro		54.410	-
Obligaciones bancarias	15	560.481	497.013
Cuentas por pagar	16	169.146	5.388
Otras cuentas por pagar	17	18.272	14.893
Compañías Relacionadas	18	518.213	658.057
Pasivo por impuestos	19	83.676	47.647
Impuesto a la renta	20	68.819	96.447
Beneficios empleados	21	52.829	85.040
Concesiones Locales Recreo Plaza		-	20.148
Anticipos Clientes	22	717.249	263.889
Total Pasivos Corrientes		**2.243.095**	**1.688.522**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias largo plazo	15	1.327.177	1.271.819
Cuentas por pagar largo plazo	16	103.479	189.034
Total Pasivos no Corrientes		**1.430.656**	**1.460.853**
Pasivos, Total		**3.673.751**	**3.149.375**
Patrimonio Neto			
Capital social	23	1.000.000	1.000.000
Reservas			
Reserva Legal	24	500.000	484.793
Reserva Valuación Inversiones		6.667.203	4.670.927
Resultados acumulados			
Resultados Acumulados	25	4.810.811	4.494.747
Utilidad del ejercicio		180.986	281.352
Total Patrimonio		**13.159.000**	**10.931.819**
Total Pasivos y Patrimonio		**16.832.751**	**14.081.194**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)

Años terminados en	**NOTAS**	**2019**	**2018**
Ingresos de actividades ordinarias		2.978.036	2.528.192
Gastos Operacionales	**26**	(2.575.773)	(2.054.050)
Utilidad en operación		402.263	474.142
Otros ingresos		144	24.026
Otros Gastos		(152.602)	(120.371)
Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta		249.805	377.798
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	**19**	(68.819)	(96.446)
Utilidad neta		**180.986**	**281.352**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2019 y 2018
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Valuación Inversiones	Resultados acumulado	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	**1.000.000**	**382.641**	**3.445.488**	**3.575.388**	**1.021.511**	**9.425.027**
Asignación Reserva Legal	-	102.151	-	-	(102.151)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	919.360	(919.360)	-
Ajuste Derechos Fiduciarios			1.225.440			1.225.440
Resulado del Ejercicio	-	-	-	-	281.352	281.352
Saldo al 31 de diciembre del 2018	**1.000.000**	**484.792**	**4.670.927**	**4.494.747**	**281.352**	**10.931.819**
Asignación Reserva Legal	-	15.208	-	-	(15.208)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	266.144	(266.144)	-
Reclasificación cuenta pasivo	-	-	-	49.920	-	49.920
Ajuste Derechos Fiduciarios	-	-	1.996.275	-	-	1.996.275
Resulado del Ejercicio	-	-	-	-	180.986	180.986
Saldo al 31 de diciembre del 2019	**1.000.000**	**500.000**	**6.667.203**	**4.810.812**	**180.986**	**13.159.000**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	2019	2018
Efectivo provisto por clientes	3.284.701	2.500.902
Efectivo utilizado en proveedores	(2.192.056)	(1.239.478)
Efectivo utilizado por empleados	(840.054)	(710.216)
Efectivo recibido en otros	(264.524)	(652.057)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**(11.933)**	**(100.849)**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo recibido por inversiones temporales	1.000	-
Efectivo utilizado por inversiones temporales	-	(1.000)
Efectivo utilizado en anticipos a terceros	(5.987)	10.245
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(123.172)	(1.250.483)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(128.159)**	**(1.241.238)**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en el pago de prèstamos	173.235	894.368
Efectivo utilizado por pago de relacionadas	(96.180)	-
Efectivo recibido por otros pasivo financieros	-	438.329
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**77.055**	**1.332.697**
Variación neta del efectivo en caja y bancos	(63.037)	(9.390)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	83.645	93.036
Saldo final del efectivo en caja y bancos	**20.608**	**83.645**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.

Conciliación

	2019	2018
Utilidad neta	180.986	281.352
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	113.803	83.485
Amortizaciones	77.437	107.067
Provisiòn cuentas incobrables	9.476	-
Ajuste depreciación	626	-
Participación trabajadores en las utilidades	44.083	66.670
Impuesto a la renta	68.819	96.446
Cambios netos en el capital de trabajo	**495.230**	**635.020**
(Disminución) Aumento de cuentas por cobrar	(126.547)	(11.841)
Aumento (Disminución) otras cuentas por cobrar	157.878	(147.378)
(Disminución) de inventarios	(779.965)	2.679
(Disminución) anticipos	-	85.562
(Disminución) Aumento de impuestos	(89.793)	(83.986)
Aumento (Disminución) otros activos	(46.820)	-
(Disminución) pagados por anticipados	-	(114.038)
(Disminución) cuentas por pagar	163.758	(23.805)
Aumento otras cuentas por pagar	3.379	(12.497)
Aumento (Disminución) pasivo por impuestos	(60.417)	(213.263)
Aumento (Disminución) otros pasivos	347.657	(13.327)
Aumento (Disminución) beneficios empleados	(76.294)	(203.975)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**(11.933)**	**(100.849)**

INMOPEVIMAL S.A.
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

AGUIRRE & YANEZ ASOCIADOS S.A.
CPA Eduardo Yánez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOPEVIMAL S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 26 de septiembre de 2008 ante el Notario Primero de este cantón y protocolizado el 20 de octubre del mismo año.

El objeto de la compañía es la administración de toda clase de inmuebles, la compraventa, el arrendamiento, la concesión de bienes muebles e inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Base de presentación.

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

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras de los estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES).

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, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.5 Negocio en Marcha.

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. **INMOPEVIMAL S.A.**, es un ente 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.

2.6 Periodo contable.

Los estatutos de la compañía definen el periodo de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de abril de 2019.

2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente.

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones, incluyendo las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

2.9 Cuentas por cobrar corrientes.

En estas cuentas se registran los derechos de cobro a sus clientes no relacionados originados de actividades ordinarias. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Estimación de deterioro para cuentas comerciales.- La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.10 Otras cuentas por cobrar.

Se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía, como préstamos a empleados y garantías entregadas. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

2.11 Inventarios.

Los inventarios de materiales son presentados al costo o valor neto realizable, el menor. Son valuados al método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.12 Impuestos por recuperar.

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.13 Propiedad, planta y equipo.

Para efectos de primera adopción, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de propiedad, planta y equipo, ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, no diferia de forma importante de su valor razonable.

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

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

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

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

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

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

Método de depreciación.

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

2.14 Inversiones no corrientes.

Se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y menos cualquier pérdida por deterioro.

2.15 Cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.16 Obligaciones bancarias.

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

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

2.17 Beneficios a los empleados.

Beneficios corrientes.- Se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc); obligaciones con el IESS y participación de los trabajadores. Se mide a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se genera.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Beneficios no corrientes.- Se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La administración mantiene la política establecida en períodos anteriores relacionados a estos beneficios la que estableció, en base a la técnica contable, que efectuará la provisión por estos beneficios sólo si es probable la salida de recursos.

2.18 Impuesto a la renta.

Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 es del 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconocen en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera calcular el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

2.19 Impuestos por recuperar.

Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

2.20 Provisiones.

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

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

2.21 Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.22 Patrimonio.

Capital social.- Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

2.23 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas 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 servicios al beneficiarios 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.

2.24 Gastos de operación.

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

2.25 Estado de flujo de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos como de inversión o financiamiento.

2.26 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

3. Políticas de Gestión de riesgos.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

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

La compañía mantiene obligaciones u operaciones de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

La compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

La compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

b. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

c. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

d. Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre 2019	2018
Caja Dolares	a)	9.702	20.273
Caja Chica		500	330
Caja Asesores Legales		-	700
Produbanco	b)	-	52.797
Banco de Guayaquil	b)	234	1.234
Banco Internacional	b)	1.749	1.749
Banco Pichincha	b)	8.422	6.562
		20.608	**83.645**

a) La caja dólares está constituida por los valores recaudados, los mismos que son depositados al banco en un tiempo máximo en 24 horas.

b) Constituyen depósitos en las cuentas corrientes de libre disponibilidad.

6. Comerciales

Se compone de:

	Al 31 de diciembre 2019	2018
Concesiones	113.538	103.204
Publicidad	187.498	80.231
Servicios de asesoria y otros	3.665	4.195
	304.701	**187.630**

7. Compañías Relacionadas

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Personas juridicas relacionadas	175.699	124.849
Personas naturales relacionadas	198.902	243.496
	374.601	**368.345**

8. Otras cuentas por cobrar

Corresponde a:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Empleados	25.986	42.009
Fideicomiso recreo plaza	-	150.741
Fideicomiso garantia banco Internacional	4.000	3.000
SRI - pago en exeso	3.391	-
Otras cuentas por cobrar	5.908	1.414
	39.285	**197.164**

9. Anticipos entregados

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Anticipo proveedores de construcción	88.000	88.000
Anticipo proveedores de servicios	9.351	6.151
Anticipo proveedores de insumos	22.987	30.200
Anticipo locales comerciales	10.000	-
	130.338	**124.351**

10. Inventarios

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Obras en curso	1.635.520	858.081
Locales comerciales	882.707	882.707
Inventario de repuestos	26.926	24.400
	2.545.153	**1.765.188**

11. Impuestos por recuperar

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2019	**2018**
Impuestos retenidos	**a)**	140.341	104.444
IVA en compras	**b)**	72.009	71.515
Credito Tributario	**b)**	2.784	47.682
Retención de IVA	**b)**	140.447	42.147
		355.581	**265.788**

(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

(b) Valores que son compensados en forma mensual con la declaración del impuesto al valor agregado.

12. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Muebles y Enseres	Maquinaria y equipo	Vehículos	Equipo Electrónico	Equipos de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2017	**56.431**	**35.139**	**323.128**	**92.362**	**26.139**	**533.199**	**(243.045)**	**290.154**
Adiciones	39.421	-	269.692	-	9.959	319.072	-	**319.072**
Depreciación	-	-	-	-	-	-	(83.485)	**(83.485)**
Bajas y/o Ajustes	-	-	(34.366)	-	-	(34.366)	24.121	**(10.245)**
Saldo al 31 diciembre 2018	**95.852**	**35.139**	**558.454**	**92.362**	**36.098**	**817.905**	**(302.409)**	**515.496**
Adiciones	27.566	-	83.160	-	12.446	123.172	-	**123.172**
Depreciación	-	-	-	-	-	-	(113.803)	**(113.803)**
Bajas y/o Ajustes	-	-	(17.494)	-	-	(17.494)	16.869	**(625)**
Saldo al 31 diciembre 2019	**123.418**	**35.139**	**624.120**	**92.362**	**48.544**	**923.583**	**(399.343)**	**524.240**

13. Inversiones no corrientes

Corresponde a acciones en compañías como se detalla a continuación:

		Al 31 de diciembre 2019	2018
Equilainsa S.A.		345.000	345.000
Medirecreo S.A.	(a)	1.207.473	1.207.473
		1.552.473	**1.552.473**

(a) Incluyen depósitos para aumento de capital.

14. Otros activos no corrientes

Corresponde a los derechos fiduciarios que la compañía mantiene:

	Al 31 de diciembre 2019	2018
Fideicomiso Recreo Plaza	10.320.245	7.098.530
Fideicomiso garantía Impacsa - Produbanco	650.000	650.000
	10.970.245	**7.748.530**

15. Obligaciones bancarias

Se compone de:

Banco	No de Operación	Fecha de Emision	Fecha de Vencimiento	Interes	Capital	Parte Corriente	Obligaciones Largo Plazo
Produbanco	CAR1011434027000	19 04 2017	8 09 2022	8,30%	700.000	141.948	265.852
Produbanco	CAR10100462066000	22 02 2018	8 02 2021	9,38%	100.910	36.245	6.397
Produbanco	1560705	17 08 2018	24 07 2023	9,11%	1.000.000	185.694	588.702
Produbanco	CAR10100516194000	17 12 2018	12 01 2021	11,23%	67.000	22.231	24.879
Produbanco	CAR10100536338000	15 04 2019	30 03 2022	11,23%	67.000	19.549	34.440
Pichincha	351201400	23 11 2019				86.595	406.907
Produbanco	Leasing				-	68.219	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2019					**1.800.910**	**560.481**	**1.327.177**
Pichincha	2213076-00	8 04 2015	7 04 2019	8,92%	500.000	47.810	-
Produbanco	CAR1011434027000	19 04 2017	8 09 2022	8,30%	700.000	131.911	407.801
Produbanco	CAR10100462066000	22 02 2018	8 02 2021	9,38%	100.910	33.029	42.515
Produbanco	1560705	17 08 2018	24 07 2023	9,11%	1.000.000	172.099	774.394
Produbanco	CAR10100516194000	17 12 2018	12 01 2021	11,23%	67.000	19.891	47.109
Produbanco	Leasing				-	92.273	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2018					**1.300.910**	**497.013**	**1.271.819**

16. Cuentas por pagar

Se compone de:

	Al 31 de diciembre 2019	2018
Proveedores de construcción	-	2.076
Proveedores de servicios	135.715	1.685
Proveedores de insumos	33.431	1.627
	169.146	**5.388**

17. Otra cuentas por pagar

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Aporte IESS por pagar	15.511	12.420
Fondo de reserva	933	1.575
Préstamos hipotecarios	711	-
Préstamos quirografarios	1.117	898
	18.272	**14.893**

18. Compañías relacionadas

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
Cuentas por pagar clientes relacionados	-	34.311
Personas juridicas relacionadas	346.585	407.746
Personas naturales relacionadas	171.628	216.000
	518.213	**658.057**

19. Pasivos por impuestos

	Al 31 de diciembre	
	2019	**2018**
IVA en Ventas	27.724	(9.513)
Retenciones de IVA	23.492	23.876
Retenciones en la fuente	32.459	33.284
	83.676	**47.647**

20. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

		Al 31 de diciembre 2019	2018
Utilidad contable		293.888	444.469
15% participación Trabajadores		44.083	66.670
Mas - menos otros valores de conciliación		25.472	7.987
Base Imponible		275.277	369.812
Impuesto a la Renta		68.819	96.446
Anticipo del Impuesto a la Renta	a)	0	79.863

a) El contribuyente hasta el año 2018, debía determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la Gestión Financiera establece la tarifa impositiva 25% del Impuesto a la Renta para las compañías en general, además establece una rebaja impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Establece un incremento de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, a las sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecimientos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

21. Beneficios empleados

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Beneficios Sociales	8.746	16.952
Participaciones Trabajadores	44.083	66.670
Sueldos por pagar	-	1.418
	52.829	**85.040**

22. Anticipo clientes

Se compone de:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Concesiones	4.199	839
Servicios de asesoria	72.420	72.420
Anticipo locales comerciales	640.630	190.630
	717.249	**263.889**

23. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es de US $ 1.000.000 dividido en 1.000.000 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US $ 1 cada una.

24. Reserva Legal

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

25. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades) 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 Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables.

26. Gastos por su naturaleza

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

	Gastos operacionales	
Descripción	2019	2018
Remuneraciones y beneficios	693.068	566.912
Comisiones	137.640	63.989
Depreciación, Amortizaciones y provisión	201.269	189.582
Honorarios profesionales	691.379	711.983
Arriendos	104.611	53.747
Impuestos y contribuciones	88.872	62.367
Reparación y mantenimiento	147.798	139.499
Gastos de viaje	5.927	7.708
Seguros	103.945	45.563
Servicios públicos	6.256	30.938
Publicidad y propaganda	308.224	50.126
Otros	86.785	131.636
	2.575.773	**2.054.050**

27. Eventos Subsecuentes

El 16 de marzo de 2020 se declaró, en nuestro país el estado de excepción como resultado de la pandemia mundial de COVIC 19; que ha dejado hasta el cierre de este informe, como resultado una paralización económica tanto en ECUADOR como en el resto de países del mundo, y que en nuestra opinión dejará un impacto económico negativo a futuro en algunos meses, la administración de la compañía se verá en la necesidad de buscar estrategias económicas y administrativas para mantenerse como un negocio en marcha.