

## **INMOPICA — Inmuebles Pica S. A.**

*Estados Financieros por el  
Año Terminado el 31 de diciembre del 2019  
e Informe de los Auditores Independientes*

**INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 30

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas
FVR	Valor Razonable con Cambios en Resultados
FVORI	Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al Valor Agregado
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de  
INMOPICA — Inmuebles Pica S. A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOPICA — Inmuebles Pica S. A. (“La Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición 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 – NIIF, 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). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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 cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración y Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración y los Encargados del Gobierno de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable que los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como 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 es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía y los Encargados del Gobierno de la Compañía, son responsables 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 seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista.

Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

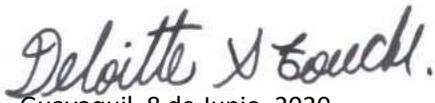
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no

detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Guayaquil, 8 de Junio, 2020  
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro No. 0.7503

INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

---

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/18</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	284,779	284,891
Inversiones temporales	5	400,672	1,074,601
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	1,278,967	223,547
Impuestos	9	15,478	28,543
Otros activos		<u>24,143</u>	<u>28,884</u>
Total activos corrientes		<u>2,004,039</u>	<u>1,640,466</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	22,637,414	22,834,841
Muebles y enseres		<u>173,900</u>	<u>117,778</u>
Total activos no corrientes		<u>22,811,314</u>	<u>22,952,619</u>
TOTAL		<u>24,815,353</u>	<u>24,593,085</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>31/12/18</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	103,571	103,571
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		32,196	67,898
Impuestos	9	<u>160,023</u>	<u>78,928</u>
Total pasivos corrientes		<u>295,790</u>	<u>250,397</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	474,703	578,274
Impuestos diferidos	9	1,903,069	2,008,720
Cuentas por pagar		<u>33,726</u>	<u>28,912</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2,411,498</u>	<u>2,615,906</u>
Total pasivos		<u>2,707,288</u>	<u>2,866,303</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	11	4,586,160	4,586,160
Reservas		113,013	74,437
Utilidades retenidas		<u>17,408,892</u>	<u>17,066,185</u>
Total patrimonio		<u>22,108,065</u>	<u>21,726,782</u>
TOTAL		<u>24,815,353</u>	<u>24,593,085</u>

  
 C.P.A Alberto Jaramillo  
 Contador

**INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	<b>Año terminado</b>	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>			
Servicios de arrendamiento	13	1,924,484	1,724,091
Alícuotas		277,435	236,475
Intereses ganados		63,489	42,486
Otros		<u>44,666</u>	<u>39,134</u>
Total		2,310,074	2,042,186
<b>GASTOS:</b>			
Mantenimiento y reparaciones		(208,576)	(481,981)
Depreciación de propiedades de inversión, muebles y enseres		(361,748)	(344,654)
Servicios guardianía		(198,071)	(167,496)
Impuestos y contribuciones		(122,953)	(115,767)
Servicios básicos		(116,044)	(86,235)
Servicios prestados		(99,245)	(83,302)
Honorarios profesionales		(82,836)	(77,798)
Gastos financieros		(55,458)	(23,737)
Servicios administrativos	12	(43,275)	(70,323)
Otros		<u>(104,421)</u>	<u>(74,957)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>926,665</u>	<u>515,936</u>
<b>Menos gasto por impuesto a la renta:</b>	<b>9</b>		
Corriente		301,987	198,977
Diferido		<u>(68,806)</u>	<u>(68,806)</u>
Total		<u>233,181</u>	<u>130,171</u>
<b>UTILIDAD Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<u>693,484</u>	<u>385,765</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

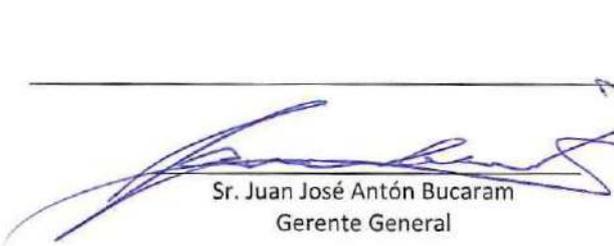
C.P.A. Alberto Jaramillo  
Contador

INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	4,586,160	144,437	16,680,420	21,411,017
Utilidad del año			385,765	385,765
Dividendos pagados		<u>(70,000)</u>		<u>(70,000)</u>
Diciembre 31, 2018	4,586,160	74,437	17,066,185	21,726,782
Utilidad del año			693,484	693,484
Dividendos pagados, nota 11.4			(347,190)	(347,190)
Apropiación, nota 11.2		38,576	(38,576)	
Corrección de errores, nota 9.4			36,845	36,845
Otros			<u>(1,856)</u>	<u>(1,856)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>4,586,160</u>	<u>113,013</u>	<u>17,408,892</u>	<u>22,108,065</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

  
C.P.A. Alberto Jaramillo  
Contador

**INMOPICA — INMUEBLES PICA S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y relacionadas	2,185,284	1,910,574
Pagado a proveedores, relacionadas y otros	(977,453)	(1,140,531)
Intereses pagados	(55,458)	(23,738)
Intereses cobrados	32,862	42,486
Impuesto a la renta	<u>(218,072)</u>	<u>(138,706)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>967,163</u>	<u>650,085</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones temporales	673,929	(319,343)
Cobro de préstamos a terceros	80,000	
Préstamos a terceros	(150,000)	
Préstamos a relacionadas	(900,000)	
Mejoras en propiedades de inversión y adquisición de muebles	<u>(220,443)</u>	<u>(112,378)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(516,514)</u>	<u>(431,721)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(347,190)	(70,000)
Pago de préstamos	<u>(103,571)</u>	<u>(43,155)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(450,761)</u>	<u>(113,155)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Reducción) incremento neto en efectivo y bancos	(112)	105,209
Saldos al comienzo del año	<u>284,891</u>	<u>179,682</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>284,779</u>	<u>284,891</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Adquisición de propiedades de inversión		<u>725,000</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Juan José Antón Bucaram  
Gerente General

  
C.P.A. Alberto Jaramillo  
Contador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOPICA — Inmuebles Pica S. A. ("la Compañía"), está constituida en Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento, compra, venta y permuta de bienes inmuebles inclusive los sujetos al régimen de propiedad horizontal, pudiendo tomar para la venta o comercialización inmobiliaria de terceros. Los servicios de arrendamiento se prestan principalmente a sus compañías relacionadas. El domicilio principal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en las calles Boyacá y 9 de octubre.

Al 31 de diciembre del 2019, la controladora inmediata de la Compañía es Ilponto S. A., quien es propietaria del 66.25% de la participación accionaria. Su controlador final es el Sr. Juan José Antón Bucaram, persona natural domiciliada en Ecuador.

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

**2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

**2.1 Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha adoptado las modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

**NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

*(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

*(b) Impacto en la contabilidad como arrendador*

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como

arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no figura como arrendatario en ningún contrato de arrendamiento.

### **CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía realizó una evaluación de los aspectos tributarios que podrían afectar a la Compañía y determinó que no existen tratamientos tributarios inciertos que ameriten revelación o afecten la utilidad gravable.

### **Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago

Cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La implementación de este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía, en razón a que no tiene activos financieros con características de prepago negativas.

## Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

**Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:**

- NIIF 3 Combinación de Negocios – Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero que no tenía control conjunto, y obtiene control conjunto de dicha operación, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en patrimonio conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

### 2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

La Administración de la Compañía no espera que la adopción de las normas mencionadas precedentemente tenga un efecto material en los estados financieros consolidados en el futuro, excepto por lo que se menciona a continuación:

### ***Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Entidad ni espera que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

### ***Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio***

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### ***Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad***

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de “podría influir” a “podría esperarse razonablemente que influya”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### ***Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF***

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 3.1 *Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 *Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 *Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 3.4 Propiedades de inversión** – Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. 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. Las propiedades de inversión se deprecian de acuerdo al método de línea recta.

Las vidas útiles de los componentes de propiedades de inversión fueron determinadas por peritos calificados, un detalle es como sigue:

<u>Componente</u>	<u>Vida útil</u>
Cimientos y estructura	16 - 63
Pisos, paredes y ventanas	10 - 56
Instalaciones eléctricas y sanitarias	6 - 43
Cubierta y tumbado	6 - 56

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.

### **3.5 Muebles y enseres**

- 3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles y enseres se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y enseres comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 3.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los muebles y enseres son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

- 3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de muebles y enseres se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación

son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada para las muebles y enseres es de 10 años.

**3.5.4 Retiro o venta de muebles y enseres** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles y enseres es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**3.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**3.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en

cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 3.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 3.8 Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. Comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios y galpones y se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento correspondiente.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

- 3.9 Arrendamientos** – La Compañía mantiene contratos de arrendamiento como arrendador, respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el valor de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por

arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

**3.10 Gastos** - Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.12 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**3.13 Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

#### **Clasificación de los activos financieros**

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía puede designar de forma irrevocable un activo financiero como medido al valor razonable con cambios en resultados, cuando el modelo de negocio utilizado para la gestión de los activos no se ajuste a lo indicado para los activos medidos a costo amortizado.

***(i) El costo amortizado y método de interés efectivo***

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma

que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Intereses financieros".

### ***Deterioro de activos financieros***

La Administración de la Compañía no ha reconocido provisión para pérdidas de crédito esperadas debido a que a la fecha no existe historia de pérdida sobre la cartera dado a que su facturación se realiza aproximadamente en 50% con compañías relacionadas solventes y la venta con terceros tiene la característica de ser recuperada con rapidez dado que en caso de incumplimientos de pago por parte de los clientes, se podría dar por terminado los contratos de arriendo por lo cual la probabilidad de incumplimiento es baja.

En caso de incremento significativo del riesgo de crédito de los clientes, las pérdidas de crédito se estimarían por toda la vida de la cuenta por cobrar con base a un análisis específico del deudor considerando condiciones económicas del cliente y generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

### ***(i) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas***

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para

pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

**Baja en cuenta de los activos financieros** – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

**3.14 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Efectivo		695
Bancos	<u>284,779</u>	<u>284,196</u>
Total	<u>284,779</u>	<u>284,891</u>

Bancos representan depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

#### 5. INVERSIONES TEMPORALES

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Pólizas de acumulación:</i>		
Banco Guayaquil (1)	400,000	282,989
Banco Bolivariano		529,357
Banco Internacional		256,903
Rendimientos financieros	<u>672</u>	<u>5,352</u>
Total	<u>400,672</u>	<u>1,074,601</u>

(1) Vencimiento en enero 20 del 2020 y tasa de interés anual del 5.5%. En el año 2020 la póliza de inversión fue renovada hasta abril 16 del 2020 a una tasa de interés anual del 5.75%.

Durante el año 2019, la Compañía reconoció intereses por estos certificados por US\$25,361 (US\$38,486 en el 2018).

#### 6. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Comerciales:		
Clientes	91,047	78,713
Relacionadas, nota 12	<u>107,284</u>	<u>58,317</u>
Subtotal:	198,331	137,030
Financieras:		
Relacionadas, nota 12	930,627	
Otras:		
Préstamos	150,000	80,000
Otras	<u>9</u>	<u>6,517</u>
Total	<u>1,278,967</u>	<u>223,547</u>

Al 31 de diciembre del 2019:

- Clientes representa facturas pendientes de cobro por alquileres de locales comerciales y alcótuas, los cuales, tienen vencimiento promedio en 60 días y no generan intereses.
- Préstamo representa valores entregados a la compañía Euro Construcciones, con vencimiento en noviembre del 2019 con un interés del 5%. El préstamo se renovó hasta mayo del 2020, con un interés anual de 10%. Durante el año 2019, la Compañía reconoció intereses por este préstamo US\$7,500.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar no incluye provisión por pérdidas crediticias esperadas, debido a que estos saldos no han presentado historia de incumplimientos y no se han identificado situaciones que incrementen el riesgo de crédito.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Terrenos	10,959,876	10,959,876
Edificios e instalaciones	<u>13,630,761</u>	<u>13,475,658</u>
Costo	24,590,637	24,435,534
Depreciación acumulada	<u>(1,953,223)</u>	<u>(1,600,693)</u>
Total	<u>22,637,414</u>	<u>22,834,841</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$25.5 millones, el cual se determinó mediante valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Esta valoración fue realizada en el año 2015. La Administración de la Compañía considera que no ha habido situaciones que generen cambios significativos en el valor razonable de los activos.

El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales Valoración, se determinó con base al enfoque de mercado comparable que refleja los precios de transacciones más recientes para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al inicio del año	22,834,841	22,453,595
Adiciones	155,103	725,000
Depreciación	<u>(352,530)</u>	<u>(343,754)</u>
Saldos al final del año	<u>22,637,414</u>	<u>22,834,841</u>

Adiciones representa remodelaciones realizadas en el parqueadero ubicado en la calle Panamá y Loja por US\$64,729, remodelación del departamento ubicado en la calle Malecón y Loja por US\$18,040 y la remodelación de la bodega ubicada en el km 7.5 vía Daule por US\$72,334.

## 8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Garantizados – al costo amortizado:</i>		
Banco Bolivariano (1)	<u>578,274</u>	<u>681,845</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	103,571	103,571
No corriente	<u>474,703</u>	<u>578,274</u>
Total	<u>578,274</u>	<u>681,845</u>

- (1) Representa financiamiento para la compra de inmuebles otorgado en julio 30 del 2018, con tasa de interés anual reajutable del 8.78% y con vencimientos hasta julio del 2025. Este préstamo está garantizado a través de hipoteca abierta sobre los inmuebles adquiridos.

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones de IVA	<u>15,478</u>	<u>28,543</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta	155,774	71,859
Retenciones en la fuente	2,257	4,313
Retenciones de IVA	<u>1,992</u>	<u>2,756</u>
Total	<u>160,023</u>	<u>78,928</u>

- 9.2 **Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros	926,665	515,936
Gastos no deducibles (1)	<u>281,283</u>	<u>279,970</u>
Utilidad gravable	<u>1,207,948</u>	<u>795,906</u>
Impuesto a la renta causado 25% (2)	<u>301,987</u>	<u>198,977</u>
Anticipo mínimo calculado (3)		<u>37,069</u>

- (1) Incluyen principalmente gastos por depreciación de propiedades revaluadas por US\$275,226.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización
- (3) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$37,069; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año fue de US\$198,977. Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

### 9.3 Movimiento de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al inicio del año	71,859	11,588
Provisión	301,987	198,977
<i>Pagos:</i>		
Retenciones en la fuente del año	(146,213)	(127,118)
Impuesto a la renta año anterior	<u>(71,859)</u>	<u>(11,588)</u>
Saldos al final del año	<u>155,774</u>	<u>71,859</u>

### 9.4 Movimiento de pasivo por impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al final del año
<u>Año 2019</u>				
<i>En relación a:</i>				
Revalúo de propiedades de inversión	<u>2,008,720</u>	(68,806)	<u>(36,845)</u>	<u>1,903,069</u>
<u>Año 2018</u>				
<i>En relación a:</i>				
Revalúo de propiedades de inversión	<u>2,077,526</u>	<u>(68,806)</u>		<u>2,008,720</u>

Durante el año 2019, la Compañía identificó un error en el cálculo de impuestos diferidos correspondiente al año 2018 por lo cual, reconoció un ajuste de US\$36,845 con cargo a resultados acumulados.

#### **9.5 Aspectos Tributarios:**

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

#### **Impuesto a la renta:**

- Ingresos

Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

- Deducciones

Para sociedades, excepto bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, la deducibilidad de intereses de créditos externos se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones.

#### **Impuesto al valor agregado:**

Se gravan con IVA los servicios digitales (prestados o contratados a través de internet), cuyo hecho generador será el momento del pago. El importador de servicios digitales será quien asuma el IVA. Aplicable en 180 días.

Se considera hecho generador del IVA a la comisión en los servicios de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal.

Se agrega como agentes de percepción a los no residentes en Ecuador que presten servicios digitales.

## Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**10.1 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	284,779	284,891
Inversiones temporales, nota 5	400,672	1,074,601
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, nota 6	<u>1,278,967</u>	<u>223,547</u>
Total	<u>1,964,418</u>	<u>1,583,039</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	578,274	681,845
Cuentas por pagar	<u>65,922</u>	<u>96,810</u>
Total	<u>644,196</u>	<u>778,655</u>

**10.2 Gestión de riesgos financieros** - 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.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**10.2.1 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 tiene transacciones de crédito con compañías relacionadas y terceros. La Administración considera que el riesgo crediticio es bajo, debido a que aproximadamente el 50% de los ingresos son efectuados a compañías relacionadas, altamente solventes. Respecto a los servicios prestados a terceros 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 de clientes terceros.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no ha registrado deterioros o incumplimientos.

**10.2.2 Riesgo de liquidez** - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Tabla de riesgo de interés y liquidez**

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Compañía deberá hacer los pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

	%	<u>Vencimientos</u>					<u>Total</u>
		Menos de <u>1 mes</u>	<u>1-3 Meses</u>	<u>3 meses a 1 año</u>	<u>1-2 años</u>	Mayor a <u>2 años</u>	
<u>31 de diciembre del 2019:</u>							
No devengan- interés		333		31,863		33,726	65,922
Instrumentos de tipo de interés variable	8.78	<u>13,020</u>	<u>38,597</u>	<u>148,768</u>	<u>268,853</u>	<u>257,396</u>	<u>726,634</u>
Total		<u>13,353</u>	<u>38,597</u>	<u>180,631</u>	<u>268,853</u>	<u>291,122</u>	<u>792,556</u>
<u>31 de diciembre del 2018:</u>							
No devengan- interés		22,089		45,809		28,912	96,810
Instrumentos de tipo de interés variable	8.41	<u>13,393</u>	<u>40,019</u>	<u>78,387</u>	<u>103,571</u>	<u>483,333</u>	<u>718,703</u>
Total		<u>35,482</u>	<u>40,019</u>	<u>124,196</u>	<u>103,571</u>	<u>512,245</u>	<u>815,513</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos financieros no derivados de tipo variables son sujetos a cambios, si los cambios en las tasas de interés son diferentes a las estimaciones realizadas para este análisis. Adicionalmente los flujos indicados precedentemente podrían variar por prepagos o refinanciamientos.

Para asegurar la liquidez, la Compañía mantiene una política de crédito con sus clientes terceros de 60 días en promedio que le permite cubrir con sus obligaciones cómodamente. Adicionalmente mantiene depósitos en cuentas de bancos locales por US\$284,779, inversiones temporales por US\$400,672.

**10.2.3 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía de forma continua. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

## 11. PATRIMONIO

**11.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2019, el capital autorizado de la Compañía consiste en 9,000,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una. El capital suscrito y pagado comprende 4,586,160 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

### 11.2 Reservas

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Legal	110,164	71,588
Facultativa	<u>2,849</u>	<u>2,849</u>
Total	<u>113,013</u>	<u>74,437</u>

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

En marzo 28, 2019, la Junta General de Accionistas, resolvió apropiar reservas de las utilidades del ejercicio económico del 2018 por US\$38,576.

**Reserva Facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

**11.3 Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	675,209	332,502
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>16,733,683</u>	<u>16,733,683</u>
Total	<u>17,408,892</u>	<u>17,066,185</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

***Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**11.4 Dividendos** – En marzo 28 del 2019, la Junta General de Accionistas, aprobó la distribución y pago de las utilidades del ejercicio económico del 2018 por US\$347,190.

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b><i>Cuentas por cobrar comerciales: (1)</i></b>		
Pycca S. A.	64,280	37,882
PICA – Plásticos Industriales C. A.	<u>43,004</u>	<u>20,435</u>
Total	107,284	58,317
<b><i>Cuentas por cobrar financieras: (2)</i></b>		
Manta Oro Hotelera Manta S. A.	930,627	
<b><i>Cuentas por pagar: (1)</i></b>		
Juan Jose Antón Bucaram		6,749
Otros		<u>25,048</u>
Total		<u>31,797</u>

**(1)** Cuentas por cobrar comerciales: Incluyen principalmente facturas pendientes de cobro a compañías relacionadas por alquiler de bienes inmuebles en el año 2019. Estas facturas tienen un periodo promedio de crédito de 30 días y no generan intereses.

**(2)** Representa préstamo a compañía relacionada con vencimiento en enero y febrero del 2020 y con una tasa de interés del 10% anual. El préstamo se renovó hasta junio del 2020, con una tasa de interés anual del 6%. Durante el año 2019, la Compañía reconoció ingresos por intereses por US\$30,627.

Un detalle de las principales transacciones comerciales realizadas con compañías relacionadas es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Ingresos por arriendos y alcúotas:</u></i>		
PICA – Plásticos Industriales C. A.	554,609	550,527
Pycca S. A.	<u>532,868</u>	<u>366,468</u>
Total	<u>1,087,477</u>	<u>916,995</u>
<i><u>Gastos por servicios administrativos:</u></i>		
PICA – Plásticos Industriales C. A.	37,051	66,317
Pycca S. A.	<u>6,224</u>	—
Total	<u>43,275</u>	<u>66,317</u>
<i><u>Compras de Inventarios:</u></i>		
Pycca S. A.	<u>1,337</u>	<u>4,013</u>
<i><u>Dividendos pagados:</u></i>		
Ilponto S. A.	230,013	46,375
Tridelta S. A.	39,059	7,875
Fideicomiso Boyacá	39,059	7,875
Fideicomiso Espartaco	<u>39,059</u>	<u>7,875</u>
Total	<u>347,190</u>	<u>70,000</u>

### 13. SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO

El ingreso por alquiler de propiedades obtenido durante el año fue de US\$1,626,260 de arriendos fijos y US\$298,224 de arriendos variables (2018: US\$904,879 de arriendos fijos y US\$819,212 millones de arriendos variables). Todos los canones de los contratos de arrendamiento serán reajustados con base a la última tabla disponible sobre el alza del costo de vida que emite el INEC. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía había contratado con inquilinos para los siguientes pagos mínimos futuros de arrendamiento:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Dentro de 1 año	1,765,733	1,811,338
Entre 1 y 5 años	<u>1,211,965</u>	<u>828,262</u>
Total	<u>2,977,698</u>	<u>2,639,600</u>

#### **14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una “pandemia”. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

Durante enero y febrero del 2020, los ingresos y recaudaciones de la Compañía se mantuvieron en los niveles adecuados; sin embargo, a partir del 16 de marzo del 2020, las operaciones de la Compañía se han visto afectadas debido al cierre de los locales arrendados, ocasionando una disminución significativa en los ingresos y la recuperación de cuentas por cobrar. Adicionalmente, existen clientes que no podrán recuperarse y continuar con sus operaciones, por lo cual, la Administración de la Compañía ha analizado la exoneración de los pequeños comercios con el valor de los arriendos de los meses de marzo a mayo del 2020.

La Administración considera los efectos de las restricciones impuestas por la pandemia afectarán los resultados de la Compañía para el año 2020; sin embargo, esto no implicará riesgo sustancial para la continuidad del negocio.

Salvo lo indicado en los párrafos anteriores, entre el 31 de diciembre de 2019 y el 8 de junio de 2020, no ocurrieron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto material en los estados financieros.

#### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 24 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---