



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



BITIO CIA. LTDA. (ANTES BITIO INMOBILIARIA S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS

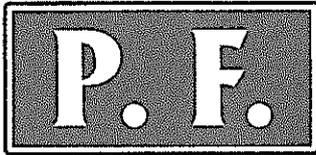
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota		Página
1	Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	10
2	Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	11
	a) Base de preparación	
	b) Base de medición	
	c) Moneda Funcional y de Presentación	
	d) Efectivo y equivalentes de efectivo	12
	e) Instrumentos financieros	
	f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente	14
	g) Inversiones permanentes	15
	h) Propiedades de inversión	
	i) Deterioro de activos no financieros	16
	j) Impuesto a las ganancias	17
	k) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	19
	l) Capital contable, reservas y distribución de dividendos	
	m) Estado de resultado integral	20
	n) Estado de flujo de efectivo	
	o) Ingresos por actividades ordinarias	21
	p) Costo y gastos	
	q) Políticas y procedimiento de administración de capital	
	r) Uso de Estimaciones y Supuestos	22
	s) Negocio en marcha	23
	t) Utilidad por acción	
3	Riesgo de Instrumento Financiero	
	a) Objetivos y políticas de administración del riesgo	
	▪ Riesgo de Crédito	
	▪ Riesgo de Liquidez	
	▪ Riesgo Operacional	
4	Normas nuevas emitidas y revisadas	24
5	Efectivo y equivalentes de efectivo	33
6	Cuentas por Cobrar comerciales y otras	
7	Propiedades de inversión	34
8	Inversiones en subsidiaria	35
9	Cuentas por Pagar comerciales y otras	
10	Pasivos Acumulados	36
11	Cuentas por pagar entidades relacionadas	
12	Pasivo por impuesto diferido	
13	Capital Social	
14	Reserva Legal	
15	Superávit por revaluación	37
16	Ganancias Acumuladas	
17	Gastos de personal y administrativos	
18	Impuesto a la Renta	38



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



19	Transacciones y saldos con partes relacionadas	
20	Nueva Normatividad Relevante	39
21	Aprobación de los estados financieros	46
22	Eventos posteriores	



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



INFORME DE AUDITORIA DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Marzo 25 del 2020

A los Señores Accionistas de
BITIO CIA. LTDA.
Quito - Ecuador

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **BITIO CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, los estados de evolución en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas 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 asuntos importantes la situación financiera de **BITIO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **BITIO CIA. LTDA.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

QUITO - GUAYAQUIL

Juan Diguja OE2-66 y Voz Andes Edificio Dpal Oficina 5º piso oficina 501
Teléfono: 3809-780 Telefax: 3809-781 Cel.: 0999666108 / 0997102616
Email: pfcontadores@paezflorencia.com.ec
Casilla: 17-21-745

GUAYAQUIL - QUITO

Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0998452649
Email: pfcontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Párrafo de incertidumbre

Tal como se explica en la nota 22 de Eventos subsecuentes a los estados financieros adjuntos, a la fecha de los estados financieros 25 de marzo del 2020, se ha declarado a nivel mundial y del país (Ecuador) la Pandemia Covid-19 (Corona Virus), misma que está provocando contagios y con ella problemas difíciles de salud en la población y muerte. Paralelamente ha ocasionado la adopción de medidas gubernamentales que repercuten en el entorno del país y la mayoría de actividades de la sociedad y muy particularmente en la economía de las empresas del país, lo cual ha provocado incertidumbre en la continuidad de la empresa en el desenvolvimiento normal de sus operaciones y en la recuperación de sus activos. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta situación de incertidumbre.

Énfasis en unos asuntos

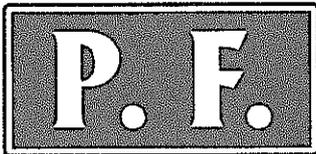
Los estados financieros separados adjuntos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, quién adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para todas las compañías bajo su control. Adicionalmente, la compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requiere la NIIF 10.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables de administración de la sociedad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Son responsables la administración de la compañía de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



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

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

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 puedan causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

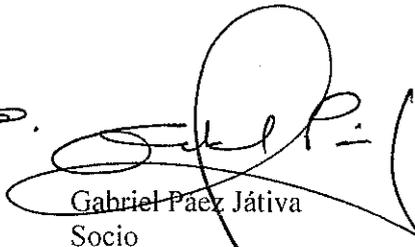
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Páez, Florencia & Co.

SC. RNAE N° 434


Gabriel Paéz Játiva
Socio
R.N.C.11.203

BITIO CIA. LTDA.

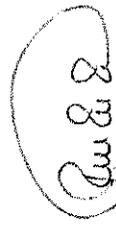
Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	19.165	38.313	Cuentas por pagar comerciales y otras	9	6.141	27.520
Cuentas por cobrar comerciales y otras	6	42.683	69.487	Pasivos acumulados	10	88	87
Anticipo proveedores		-	1.255				
Total activo corriente		61.848	109.055	Total pasivo corriente		6.229	27.607
Propiedades de Inversión	7	849.757	748.822	PASIVO A LARGO PLAZO			
Inversiones en Substancias	8	1.584.236	1.584.236	Cuentas por pagar entidades relacionadas	11	516.410	564.410
				Pasivos por Impuesto Diferido	12	8.743	
				Total pasivo		525.153	592.017
Total		2.495.841	2.442.113	PATRIMONIO			
				Capital Social	13	391.000	391.000
				Reserva Legal	14	33.851	20.906
				Resultados Acumulados (Ver Estado de Evolución en el Patrimonio)		1.539.608	1.438.190
				Total patrimonio		1.964.459	1.850.096
				Total		2.495.841	2.442.113

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 22


 Dra. Elizabeth Rodríguez
GERENTE GENERAL


 Sra. Eliana Betancourt
CONTADOR GENERAL
 Registro: 17-7768

BITIO CIA. LTDA.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(En dólares estadounidenses)

		<u>Notas</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operacionales		63.000	81.860
Gastos de operación:			
Gastos de personal y administrativos	17	(35.089)	(48.065)
Gastos Financieros		(37)	(56)
Otros Ingresos		37	5
Otros Gastos		(15.456)	(768)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		12.455	32.976
Impuesto a la renta	18	(6.141)	(14.287)
Reserva Legal		(316)	
Utilidad neta		<u>5.998</u>	<u>18.689</u>
Otros Resultados Integrales			
Total Resultados Integrales del año		<u><u>5.998</u></u>	<u><u>18.689</u></u>
Utilidad neta por acción		<u><u>0,02</u></u>	<u><u>0,05</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 22


 Dra. Elizabeth Rodríguez
GERENTE GENERAL

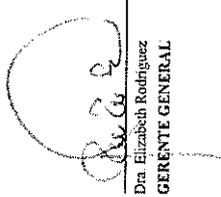

 Sra. Eliana Betancourt
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-7768

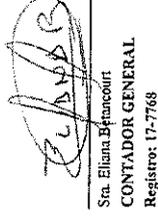
BITIO CIA. LTDA.

**Estados de Evolución en el Patrimonio
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(En dólares estadounidenses)**

	Resultados Acumulados						Total
	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futura Capitalización	Canancias Acumuladas	Superavit Revaluación	Utilidad del Ejercicio	
2019							
Saldo al 31 de diciembre del 2018	391.000	20.906	-	1.419.501	-	18.689	1.438.190
Registro avalúo 2019					108.049		108.049
Reserva legal 2017 y 2018		12.629		(12.629)			
Transferecia				18.689		(18.689)	
Utilidad 2019		316				6.314	6.314
Reserva legal 2019		33.851				(316)	
Saldo al 31 de diciembre del 2019	391.000	33.851	-	1.425.561	108.049	5.998	1.539.608
2018							
Saldo al 31 de diciembre del 2017	391.000	20.906	-	1.185.615		233.886	1.419.501
Transferecia				233.886		(233.886)	
Utilidad 2018						18.689	18.689
Saldo al 31 de diciembre del 2018	391.000	20.906	-	1.419.501	-	18.689	1.438.190
							1.850.096

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 22


Dra. Elizabeth Rodriguez
GERENTE GENERAL


Sra. Eliana B. Francouff
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-7768

BITIO CIA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(En dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de partes relacionadas	89.842	60.416
Efectivo pagado a proveedores	(60.990)	(8.012)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>28.852</u>	<u>52.404</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Cancelación de pasivos partes relacionadas	(48.000)	(126.065)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(48.000)</u>	<u>(126.065)</u>
Aumento neto del efectivo	(19.148)	(73.661)
Efectivo al inicio del período	<u>38.313</u>	<u>111.974</u>
Efectivo al final del período	<u>19.165</u>	<u>38.313</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 22


 Dra. Elizabeth Rodríguez
GERENTE GENERAL


 Sra. Eliana Betancourt
CONTADOR GENERAL
Registro: 17-7768

BITIO CIA. LTDA.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto
en las Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(En dólares estadounidenses)

	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Utilidad neta del período	5.998	18.689
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	15.856	13.646
Impuesto a la renta	6.141	14.287
Reserva legal	316	
	<u>28.311</u>	<u>46.622</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	28.059	(21.325)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(27.431)	27.493
Pasivos Acumulados	(87)	(386)
	<u>541</u>	<u>5.782</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>28.852</u>	<u>52.404</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 22


 Dra. Elizabeth Rodríguez
 GERENTE GENERAL


 Sra. Eliana Betancourt
 CONTADOR GENERAL
 Registro: 17-7768