

Grubar Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. Actividad e información general

La compañía está constituida en Ecuador en el año 2013 y se dedica al alquiler de bienes inmuebles para uso comercial. La principal actividad de la compañía como arrendadora se relaciona con el alquiler de bienes inmuebles principalmente a compañías relacionadas en la ciudad de Cuenca bajo el segmento de arrendamiento operativo.

Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos en enero de 2020 con la autorización de la gerencia general y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de socios, sin modificación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en relación al año anterior.

2.1 Base de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes adoptadas en Ecuador que representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, aplicadas de manera uniforme.

Estos estados financieros consideran la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre partes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27

2.2 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, depósitos a plazo en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.3 Propiedades

Medición inicial. Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo del costo. Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles. El costo de equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificios	20
Instalaciones y otros activos fijos	10

Retiro o venta de propiedades y equipos. La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

2.4 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna perdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una perdida por deterioro se reconoce en resultados

2.5 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2019, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

2.6 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.7 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.
- b) La participación de trabajadores en las utilidades está constituida a la tasa del 15% de la utilidad contable antes de impuesto a la renta, según la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a los resultados del periodo.
- c) Décimo tercero y décimo cuarto, se provisionan y se pagan de acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente.

2.8 Reserva legal

Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.9 Reserva facultativa

Constituye una reserva voluntaria a favor de los accionistas.

2.10 Reconocimiento de ingresos por alquiler de inmuebles

Según la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El arrendador, en su contabilidad, continuará clasificando los contratos de arrendamiento financiero u operativo y contabilizará ambos tipos de arrendamiento de manera diferente. Esta norma ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular, a como un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Para la compañía como arrendadora, el ingreso por concepto de alquiler bajo arrendamiento operativo se reconoce usando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.11 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

4. Efectivo

El efectivo representa fondos en cuentas corrientes locales de libre disposición a favor de la compañía

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros y están constituidas como sigue:

	2019	2018
Cientes:		
Relacionados, Roceluma y Glamaer	US\$ 13,068.00	US\$ 36,632.24
No relacionado	745.48	752.13
Subtotal	13,813.48	37,384.37
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	US\$ 13,813.48	US\$ 37,384.37

Las cuentas por cobrar a clientes se recuperan en un plazo de hasta 30 días.

6. Propiedades

Un detalle de propiedades es como sigue:

	2019	2018
Terrenos Mayancela, Tomas Ordoñez y Encovia	US\$ 1,379,775.05	US\$ 587,129.06
Construcción Encovia	357,354.01	-
Edificación, nave y parqueaderos	92,844.98	92,844.98
Instalaciones	12,509.99	12,509.99
Otros activos	26,251.45	26,251.45
Subtotal	1,868,735.48	718,735.48
Menos - Depreciación acumulada	(32,252.82)	(23,792.41)
	US\$ 1,836,482.66	US\$ 694,943.07

Los terrenos corresponden a lotes ubicados en el sector de Mayancela de 3.893 mts cuadrado por US 345,000, un segundo en la calle Tomas Ordoñez de 711.4 mts cuadrados por US 235,129.06, y un tercer lote ubicado también en el sector de Mayancela de 57mts 28 centímetros por US 7,000.00. Los terrenos antes descritos están inscritos en el registrador de la propiedad del Cantón Cuenca y son utilizados en la operatividad de arrendamiento de locales. El terreno incluyendo una edificación está ubicado en el sector de Uncovia con una superficie de 2.092 mts cuadrados.

La compañía tiene asignado en hipoteca abierta a favor del Banco del Pichincha el terreno y edificación de la calle Tomas Ordoñez en garantía de operaciones crediticias celebradas por las compañías relacionadas. Un movimiento de propiedades es como sigue:

	Edificación					Total
	Terrenos	Construcción Encovia	Nave y parqueaderos	Instalacio nes	Otros activos	
Costo:						
Saldo al 01-Ene-2018	587,129	-	61,891	12,510	26,251	687,781
Adiciones	-	-	30,954	-	-	30,954
Saldo al 31-Dic-2018	587,129	-	92,845	12,510	26,251	718,735
Adiciones	792,646	357,354	-	-	-	1,150,000
Saldo al 31-Dic-2019	1,379,775	357,354	92,845	12,510	26,251	1,868,735
Depreciación acumulada:						
Saldo al 01-Ene-2018			(7,382)	(2,920)	(6,520)	(16,822)
Depreciación			(3,095)	(1,250)	(2,625)	(6,970)
Saldo al 31-Dic-2018		-	(10,477)	(4,170)	(9,145)	(23,792)
Depreciación		(1,489)	(3,094)	(1,252)	(2,625)	(8,460)
Saldo al 31-Dic-2019		(1,489)	(13,571)	(5,422)	(11,770)	(32,252)
Saldo neto	1,379,775	355,865	79,274	7,088	14,481	1,836,483

7. Propiedad de inversión

Corresponde a la adquisición de un lote de terreno ubicado en el sector denominado Ochoa León de mil doscientos treinta /56 mts cuadrados. Este lote está inscrito en el registrador de la propiedad del Cantón Cuenca. La compañía aún no tiene definido el propósito de dicha inversión

8. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2019	2018
Proveedores locales	US\$ 15,890.98	US\$ 1,883.69
Relacionadas	188,363.86	-
Sueldos por pagar	78,662.38	18,942.06
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	780.76	948.24
Otras	1,514.21	2,236.67
	US\$ 285,212.19	US\$ 24,010.66

Las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios no generan intereses y tienen plazo de vencimiento de hasta 45 días. Relacionadas no generan intereses.

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
Impuesto a la renta de la compañía	US\$	-	US\$	-
Impuesto al valor agregado		640.87		1,216.21
Retención de iva		2.98		79.45
Retenciones de impuesto a la renta		1.89		59.09
	<u>US\$</u>	<u>645.74</u>	<u>US\$</u>	<u>1,354.75</u>

Una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad líquida	22,579.88	80,825.39
Partidas de conciliación		
Más gastos no deducibles	12,515.62	2,045.22
Utilidad gravable	35,095.50	82,870.61
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado, mayor que anticipo	7,721.01	18,231.54
Anticipo de impuesto a la renta	-	8,330.72
Menos retenciones efectuadas en el año	(20,704.01)	(22,624.00)
Menos crédito tributario de años anteriores	(7,998.58)	(3,606.12)
Impuesto a la renta a favor	<u>(20,981.58)</u>	<u>(7,998.58)</u>

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente, cuando éste es mayor. A fines del 2019 con la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria este anticipo a calcularse para el 2020 fue eliminado.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2016, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2017 al 2019, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- El costo de adquisición relacionado con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Los pagos efectuados por desahucio y jubilación son deducibles; las provisiones por estos conceptos no son deducibles
- No será deducible del impuesto a la renta ni del iva las compras en efectivo iguales o superiores a US 1,000.
- Tarifa del 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- A partir del 2018, se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las micro, pequeñas empresas y exportadores habituales pagaran la tarifa del 22%. Las microempresas deducirán una fracción básica desgravada para establecer la base imponible para el pago del impuesto a la renta. Se entiende por micro empresas hasta 9 trabajadores y ventas de hasta US 300,000 mientras que las pequeñas empresas entre 10 y 49 trabajadores y ventas de hasta US 1,000,000.
- Deducción adicional de 10% en adquisiciones de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluido los artesanos y que se encuentren dentro del rango para ser considerados microempresas.
- La reinversión de utilidades de 10 puntos porcentuales se aplicará solo para exportadores habituales, empresas productoras de bienes, manufactureras y de turismo receptivo.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales

10. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2019	2018
Beneficios sociales	US\$ 3,633.72	US\$ 1,843.19
Participación de trabajadores, incluye 2018	18,247.99	14,263.30
	<u>US\$ 21,881.71</u>	<u>US\$ 16,106.49</u>

Un movimiento de beneficios sociales y participación de trabajadores es como sigue:

	Décimo tercero	Décimo cuarto	Vacaciones	Participación de trabajadores	Total
Saldo al 1-Enero-2018	223	1,126	111	13,962	15,422
Provisiones	2,670	-	1,509	14,263	18,442
Pagos	(2,670)	(1,126)	-	(13,962)	(17,758)
Saldo al 31-Dic-2018	223	-	1,620	14,263	16,106
Provisiones	-	-	1,791	3,985	5,776
Pagos	-	-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2019	223	-	3,411	18,248	21,882

11. Pasivo no corriente

Los pasivos no corrientes están constituidos como sigue:

	2019	2018
Banco Internacional	US\$ 247,232.80	US\$ 319,888.55
Relacionadas	806,037.87	31,396.17
Jubilación patronal	4,650.31	2,583.49
Desahucio	2,861.67	1,180.44
	<u>US\$ 1,060,782.65</u>	<u>US\$ 355,048.65</u>

Una descomposición de la obligación con el banco Internacional es como sigue:

	2019	2018
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta 2023, dividendos mensuales e interés del 11.15%	US\$ 319,888.55	US\$ 384,860.44
Menos - Porción corriente	(72,655.75)	(64,971.89)
	<u>US\$ 247,232.80</u>	<u>US\$ 319,888.55</u>

Una descomposición de la deuda a largo plazo es como sigue:

2020	-	72,656
2021	81,249	81,249
2022	90,857	90,857
2023	75,127	75,127
	<u>247,233</u>	<u>319,889</u>

La entidad ha constituido hipoteca abierta, a favor del banco de Machala por operaciones de compañías relacionadas.

Relacionada no generan intereses ni tienen plazo específico de vencimiento.

La jubilación y el desahucio fueron determinados por peritos actuariales calificados para tal propósito por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

12. Capital pagado. Está representado por 5,000 participaciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado está fijado en US 10,000. La compañía no cotiza sus participaciones en la Bolsa de Valores.

13. Contratos

La compañía celebró contratos de arrendamiento operativo de inmuebles con compañías relacionadas con plazos de duración de un año con renovación automática, valores que fueron reconocidos en el estado de resultados.

14. Principales Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos:		
Activo corriente, cuentas por cobrar	13,068	36,632
Pasivo corriente, cuentas por pagar	188,364	-
Pasivo corriente, anticipo recibido	18,972	-
Pasivo no corriente	US\$ 806,038	US\$ 31,396
Transacciones:		
Ingresos por alquiler de locales	US\$ 258,800	US\$ 282,800

Las transacciones relacionadas con ingresos y/o gastos se generaron exclusivamente con las partes relacionadas por lo que no son susceptibles de comparación en términos y condiciones con terceros.

15. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.