

## ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

#### NOTA 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### OBJETO E INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

La compañía ALVEAR ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A ARAFISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, según consta en la escritura pública celebrada el 05 de diciembre de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 07 de Febrero de 2014. La compañía se encuentra inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.2.10.00042 y tiene autorización otorgada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores, a través de la Resolución No.SCV.INMV.DNAR.140028926 del 23 de Septiembre del 2014, para administrar negocios fiduciarios y actuar como emisora en proceso de titularización, en los términos de la Ley de Mercados de Valores y sus normas complementarias. Su objeto social principal es la administración de Negocios Fiduciarios definidos en el marco de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). El Registro Único de Contribuyente asignado por el SRI es el No. 0992852976001.

Cambió su denominación social por la de ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; b) reformó parcialmente la codificación de estatuto social de la compañía, en los términos de la escritura pública otorgada el 02 de agosto de 2018 ante la Notaria Cuarta Titular del cantón Daule. Aquellos actos societarios fueron aprobados mediante Resolución No. SCVS-INMVDNAR-2018-00007773 del 29 de agosto de 2018.

Las actividades de la administración están reguladas por La Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. Las funciones de vigilancia y control las realiza la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Organismo que ejecuta la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores. Adicionalmente, reporta información sobre las normas para prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, requerida por la Unidad de Análisis Financiero y económico (UAFE)

Los Estados Financieros adjuntos están expresados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000 como resultado del proceso de dolarización de la economía.

**Aprobación de los Estados Financieros.** - Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 11 de 2020. En opinión de la Gerencia, los Estados Financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto.

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### 2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (IFRS por sus siglas en Ingles), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

## **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

### **2.2 Bases de Presentación de los Estados Financieros.**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

### **2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

A continuación, se resumen las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

### **2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

### **2.5. Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado

Las cuentas documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el estado de resultados integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

#### **2.6. Gastos anticipados**

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, anticipos a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y en el exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente en línea recta, considerando el período de vigencia para el cual fueron adquiridos.

#### **2.7. Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

#### **2.8. Propiedades, planta y equipos (NIC #16)**

El rubro de propiedades, plantas y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.. Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La compañía mantenga el control de estos activos.

### 2.8.1 Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

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

| <u>Propiedades, Planta y Equipos</u> | <u>Vida útil<br/>(en años)</u> | <u>Niif<br/>(en años)</u> |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Muebles y Enseres                    | 10                             | 10                        |
| Vehículos                            | 5                              | 5                         |
| Equipos de computación               | 3                              | 3                         |

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedad, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la compañía, aquellos bienes de propiedades plantas y equipo que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

Adicionalmente, no existe evidencia que la compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de la propiedad, planta de su ubicación actual.

### 2.8.2 Deterioro del valor de los activos tangibles

La compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

### 2.9. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado;

cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

#### *2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

#### *2.11 Pasivos por impuestos corrientes*

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

#### *2.12 Impuesto corriente*

El impuesto por pagar 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 imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

##### *2.12.1 Impuestos diferidos:*

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### *2.12.2. Impuestos corrientes y diferidos*

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce 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.

#### *2.13. Provisiones*

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

#### *2.14. Participación a trabajadores*

La compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

#### *2.15. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias*

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por honorarios y comisiones por la gestión de negocio fiduciario y agente de manejo en proceso de titularización. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

## **2.16. Costos y Gastos**

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

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

## **2.17. Estado de Flujos de Efectivo**

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

## **2.18. Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

### **3.1 Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por el Grupo, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2 Provisiones para obligaciones por Beneficios definidos**

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. La compañía durante el presente ejercicio no ha contratado actuario para la realización de provisión para jubilación patronal y desahucio

Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

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

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

### **3.4 Utilidad por acción**

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

### **3.5 Índices de precios al consumidor**

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor

| <b>AÑO TERMINADO</b> | <b>VARIACION</b>  |
|----------------------|-------------------|
| <b>31 DICIEMBRE</b>  | <b>PORCENTUAL</b> |
| 2017                 | -0,20             |
| 2018                 | -0,40             |
| 2019                 | -0,07             |

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La cuenta de efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están constituidos como sigue:

|   | <u>2019</u>   | <u>2018</u>  |
|---|---------------|--------------|
| Caja Chica                                      | 12            | 100          |
| <u>Bancos: (a)</u>                              |               |              |
| Banco del Bolivariano Cta. 5274725              | 18,443        | 6,659        |
| <b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b> | <u>18,455</u> | <u>6,759</u> |

- (a) Bancos. - Comprende los saldos de las cuentas corrientes mantenidas en las instituciones bancarias locales, y están denominadas en dólares estadounidenses. Las cuentas corrientes mantenidas localmente no generan interés.

#### NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Las Cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están constituidas como sigue:

|   | <u>(Dólares)</u> |                |
|---|------------------|----------------|
|   | <u>2019</u>      | <u>2018</u>    |
| Cuentas por cobrar- Clientes                        | 2,900            | 2,900          |
| Por administración y manejo de negocios fiduciarios | 70,064           | 40,621         |
| Otras cuentas por cobrar relacionadas               | 72,900           | 103,800        |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>                     | <u>145,864</u>   | <u>147,321</u> |

#### NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están constituidos como sigue:

|  | <u>(Dólares)</u> |              |
|--|------------------|--------------|
|  | <u>2019</u>      | <u>2018</u>  |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | -0-              | 3,238        |
| Crédito tributario a favor renta                 | 4,155            | -0-          |
| <b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>    | <u>4,155</u>     | <u>3,238</u> |

## NOTA 7. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de los Gastos Anticipados es como sigue:

|                                       |     | (Dólares)      |                |
|---------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                       |     | 2019           | 2018           |
| Seguros pagados por Anticipados       | A.1 | 375            | 499            |
| Pagos anticipados por otros servicios |     | 1,875          | 3,763          |
| Anticipo proveedores                  | A.2 | 183,983        | 186,412        |
| <b>TOTAL GASTOS ANTICIPADOS</b>       |     | <b>186,233</b> | <b>190,674</b> |

A.1.- Corresponde a la porción de la prima de seguro pagada por anticipado durante el año 2019 y que se irá amortizando gradualmente a gastos del ejercicio 2020 a medida que vaya devengando. El monto cortado al 31 de diciembre del 2019 se generó con la renovación de las Pólizas de Seguros de vehículos con la compañía de Seguros Zúrich Seguros Ecuador S.A.

A.2.- Al 31 de diciembre del 2018, el pago Anticipo a Proveedores corresponde a importe pagado para la adquisición de oficina administrativa de la compañía, sustentado con un contrato de promesa de venta suscrito el 22 de abril de 2014, A la fecha de emisión de este informe (mayo, 29 de 2020), la Compañía no ha liquidado este importe.

## NOTA 8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (NETO)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de las propiedades es como sigue:

| Descripción  | (Dólares)             |                 |               |                       |
|--|-----------------------|-----------------|---------------|-----------------------|
|  | Saldos al<br>31/12/18 | Adiciones       | Bajas/Ajustes | Saldos al<br>31/12/19 |
| <b>DEPRECIABLES</b>                                  |                       |                 |               |                       |
| Muebles de Oficina                                   | 398                   | -0-             | -0-           | 398                   |
| Maquinaria y equipos                                 | 497                   | -0-             | -0-           | 497                   |
| Vehículos  | 38,000                | -0-             | -0-           | 38,000                |
| Equipos de Computación                               | 10,648                | 1,546           | -0-           | 12,194                |
| Total  | 49,543                | 1,546           | -0-           | 51,089                |
| Menos: Deprec. acumulada                             | (31,408)              | ( 8,224)        | -0-           | (39,632)              |
| <b>Total Propiedades, Planta y Equipos<br/>Netos</b> | <b>18,135</b>         | <b>( 6,678)</b> | <b>-0-</b>    | <b>11,457</b>         |

De acuerdo a la política establecida por la Gerencia de la compañía, en lo que respecta a la cobertura de Seguros de Vehículos, los montos cubiertos son los indicados para atender posibles siniestros que puedan ocurrir. En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros son consistentes con la práctica local e internacional en el comercio, y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguro es razonable, considerando el tipo de activos que posee la compañía.

#### NOTA 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas Activos por Impuestos Diferidos están constituidas como sigue:

|  | <u>(Dólares)</u>     |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
| Activos por impuestos diferidos              | <u>23,377</u>        | <u>23,377</u>        |
| <b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b> | <b><u>23,377</u></b> | <b><u>23,377</u></b> |

#### NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

|                                | <u>(Dólares)</u>    |                   |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                | <u>2019</u>         | <u>2018</u>       |
| Cuentas por pagar varias       | <u>3,353</u>        | <u>645</u>        |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b> | <b><u>3,353</u></b> | <b><u>645</u></b> |

#### NOTA 11. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los Pasivos Acumulados, están constituidas como sigue:

|   | <u>(Dólares)</u>    |                      |                      |                     |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Cuentas:                                | Saldo al:           | (+)                  | (-)                  | Saldo al:           |
|   | 31-12- 18           | Provisiones          | Pagos                | 31-12- 19           |
| Obligaciones con el IESS                | 1,410               | 23,049               | ( 23,200)            | 1,259               |
| Décimo Tercer Sueldo                    | 383                 | 6,238                | ( 6,090)             | 531                 |
| Décimo Cuarto Sueldo                    | 1,091               | 2,462                | ( 1,923)             | 1,630               |
| Préstamo quirografario                  | -0-                 | 1003                 | ( 863)               | 140                 |
| Vacaciones                              | 4,505               | 3,142                | ( 3,004)             | 4,643               |
| Participación de trabajadores por pagar | 814                 | -0-                  | ( 814)               | -0-                 |
| <b>TOTAL PASIVOS ACUMULADOS</b>         | <b><u>8,203</u></b> | <b><u>35,894</u></b> | <b><u>35,894</u></b> | <b><u>8,203</u></b> |

Todas las provisiones corresponden a beneficios sociales anuales a los que tienen derecho los empleados de la compañía, que han cumplido con ciertos criterios de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo en el Ecuador.

#### NOTA 12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Cuenta Impuestos por Pagar, están constituidas como sigue:

|                                  | <u>(Dólares)</u>    |                     |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas:                         | Saldo al :          | Saldo al:           |
|                                  | <u>31-12- 19</u>    | <u>31-12- 18</u>    |
| Iva por pagar                    | <u>4,575</u>        | <u>2,655</u>        |
| <b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b> | <b><u>4,575</u></b> | <b><u>2,655</u></b> |

Corresponde a los impuestos registrados en la contabilidad como agentes de percepción del iva, de retención del impuesto a la renta.

#### NOTA 13. OTROS BENEFICIOS TRABAJADORES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas Otros beneficios a trabajadores están constituidos como sigue:

|                                | <u>(Dólares)</u> |              |
|--------------------------------|------------------|--------------|
|                                | 2018             | 2017         |
| Jubilación Patronal            | 1,526            | 1,526        |
| Bonificación por Desahucio     | 1,004            | 1,004        |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b> | <b>2,530</b>     | <b>2,530</b> |

#### NOTA 14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 el capital social de la compañía consiste en Doscientas ochenta mil acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1.00 cada una, dividido de la siguiente forma:

| <u>Accionistas</u>              | <u>Acciones</u> | <u>Valor</u><br><u>x Acc.</u> | <u>Total</u>   | <u>%</u>   |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|------------|
|                                 |                 |                               | <u>US\$.</u>   |            |
| Alvear León Ana Belén           | 48,000          | 1                             | 48,000         | 12         |
| Alvear León Isabel Matilde      | 48,000          | 1                             | 48,000         | 12         |
| Alvear León Pedro Fernando      | 48,000          | 1                             | 48,000         | 12         |
| Andrade González Carlos Alberto | 72,000          | 1                             | 72,000         | 18         |
| Robles Weison Ernesto Heraclito | 96,000          | 1                             | 96,000         | 24         |
| Robles Weison Irene             | 88,000          | 1                             | 88,000         | 22         |
| <b>CAPITAL SOCIAL</b>           | <b>400,000</b>  |                               | <b>400,000</b> | <b>100</b> |

**Aumento de Capital.** - Mediante escritura pública celebrada el 10 de abril del 2018 e inscrita en Registro Mercantil de la Ciudad de Guayaquil el 26 de Abril del 2018, se incrementó el capital de \$ 280,000 a \$ 400,000

En el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012 se publicó la Resolución No.NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), con últimas reformas en febrero 15 de 2013, en la que se requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC), reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Participes, Socios, Miembros del Directorio y Administradores de la Empresa. La compañía en cumplimiento al referido requerimiento Legal, remitió los anexos de los ejercicios 2018 y 2019 dentro de los plazos establecidos legalmente.

#### NOTA 16. INGRESOS POR PRESTACION DE SERVICIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la cuenta Ingreso por Prestación de Servicios, están constituidas como sigue:

|   | <u>(Dólares)</u>      |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
| Prestación de servicios                           | 21,835                | 23,510                |
| Comisiones ganadas                                | 258,462               | 219,666               |
| <b>TOTAL INGRESOS POR PRESTACION DE SERVICIOS</b> | <b><u>280,297</u></b> | <b><u>243,176</u></b> |

#### NOTA 17. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la cuenta Gastos de administración y ventas, están constituidas como sigue:

|  | <u>Dólares</u>        |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
| <b><u>GASTOS GENERALES</u></b>                 |                       |                       |
| Sueldos y beneficios                           | 94,465                | 80,864                |
| Honorarios, comisiones y dietas                | 124,654               | 75,926                |
| Servicios básicos                              | 7,272                 | 6,050                 |
| Útiles de oficina                              | -0-                   | 1,670                 |
| Primas de seguro                               | 972                   | 1,529                 |
| Impuestos y contribuciones                     | 8,142                 | 3,573                 |
| Mantenimientos y reparaciones                  | 15,172                | 5,672                 |
| Arriendo de bienes inmuebles                   | 10,689                | 2,672                 |
| Depreciaciones y amortizaciones                | 8,224                 | 12,541                |
| Pago por servicios varios                      | 13,966                | 28,814                |
| Varios- Otros gastos                           | 1,332                 | 2,965                 |
| <b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b> | <b><u>284,888</u></b> | <b><u>222,276</u></b> |

#### NOTA 18. IMPUESTO A LA RENTA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo, la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Durante el ejercicio fiscal del 2019, la compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas por lo que no es necesario realizar el estudio de precios de transferencias por operaciones realizadas con dichas partes.

Al 31 de diciembre del 2019 La Conciliación Tributaria, es como sigue:

|  | (Dólares)       |
|--|-----------------|
| Perdida del ejercicio 2019                             | ( 1,255)        |
| (-) 15% Participación Trabajadores                     | -0-             |
| (+) Gastos no deducibles locales                       | 7,253           |
| Utilidad Gravable                                      | <u>5,998</u>    |
| 22% Impuesto a la Renta causado Año 2019               | 1,320           |
| (-) Retenciones en la Fuente efectuadas durante el año | ( 4,253)        |
| (-) Crédito tributario de años anteriores              | ( 3,237)        |
| <b>Saldo a favor del contribuyente</b>                 | <b>( 6,170)</b> |

#### NOTA 18. UTILIDAD POR ACCION

La Ganancia por acción de los ejercicios 2019 y 2018, han sido calculada dividiendo la ganancia del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2019 y 2018

El cálculo del promedio ponderado de acciones y de la utilidad básica por acción es la siguiente:

|                                    | <u>Acciones<br/>ordinarias</u> | Días de<br>vigencia hasta<br>el cierre del<br>año | <u>Promedio<br/>ponderado<br/>de acciones</u> |
|------------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Saldo al: 1 de enero del 2018      | 280,000                        | <u>365</u>  | 280,000                                       |
| Aumento de Capital                 | <u>120,000</u>                 |   | <u>120,000</u>                                |
| Saldo al: 31 de Diciembre del 2019 | <u>400,000</u>                 |   | <u>400,000</u>                                |
|                                    | <u>Utilidad</u>                | <u>Acciones</u>                                   | <u>Util. x acc.</u>                           |
| Perdida básica por acción - 2019   | ( 4,591)                       | 400,000   | ( 0,011)                                      |
| Utilidad básica por acción. 2018   | 1,692                          | 400,000   | 0,004   |

**NOTA 19 VALORES RECIBIDOS EN FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

| NOMBRE DEL FIDEICOMISO                               | Patrimonio al 31-12-2019 | Patrimonio al 31-12-2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>FIDEICOMISOS MERCANTILES INSCRITOS:</b>           |                          |                          |
| <b>INMOBILIARIO</b>                                  |                          |                          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA EL PRADO                 | 10.205.775,23            | 10.118.168,62            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL CONDOMINIOS EL PRADO           | 13.807.092,08            | 13.726.820,66            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADM. DE FLUJOS SALAMANCA    | 979                      | 979,00                   |
| FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO Y DE ADM.         | 864,37                   | -0-                      |
| FIDEICOMISO PLAZA PROYECTA                           | 5.368.721,39             | -0-                      |
| FIDEICOMISO MERCANTIL CENTRO DE OPERACIONES ALMAX II | 14.157.330,93            | -0-                      |
| <b>Subtotal</b>                                      | <b>43.540.763,00</b>     | <b>23.845.968,28</b>     |

| NOMBRE DEL FIDEICOMISO                                |                     | Patrimonio al 31-12-2018 |
|---|---------------------|--------------------------|
| <b>FIDEICOMISOS MERCANTILES NO INSCRITOS:</b>         |                     |                          |
| <b>GARANTIA:</b>                                      |                     |                          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL KMDIECIOCHO                     | 1.418.265,16        | 7.468.800,00             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA MAQUIMAX            | 40.000,00           | 40.000,00                |
| FIDEICOMISO MERCANTIL MASTERLAC                       | 116.864,00          | 116.864,00               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL PELIN                           | 250.000,00          | -0-                      |
| FIDEICOMISO GARANTIA EMISIN DE OBLIGACIONES CONSTRUDI | 579.130,00          | -0-                      |
| <b>Subtotal</b>                                       | <b>2.404.259,16</b> | <b>7.625.664</b>         |

| NOMBRE DEL FIDEICOMISO                           | Patrimonio al 31-12-2019 | Patrimonio al 31-12-2018 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>FIDEICOMISOS MERCANTILES NO INSCRITOS:</b>    |                          |                          |
| <b>ADMINISTRACION:</b>                           |                          |                          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL FRANDAIV                   | 1.136.840,15             | 1.136.840,15             |
| FIDEICOMISO MANTA                                | 302.294,00               | 302.294,00               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL RUMHOLD                    | 315.685,00               | 315.685,00               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL MORDAIV                    | 1.253.791,95             | 1.253.791,95             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DUCSA DOS                  | 26.815.311,87            | 26.816.005,88            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA LAGUNA DEL SOL | 2.760,84                 | 2.760,84                 |
| FIDEICOMISO MERCANTIL FUADASS                    | 596.368,11               | 596.368,11               |
| FIDEICOMISO SEAMAN                               | 354.280,00               | 354.280,00               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DOCAL                      | 1.581.373,81             | 1.581.373,81             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL ECUHOLD                    | 8.702.207,08             | 8.702.207,08             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL XIMA                       | 4.178.362,54             | 4.178.313,84             |
| FIDEICOMISO C.C. LAS TERRAZAS                    | 11.628.814,97            | 12.543.276,98            |

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| FIDEICOMISO MERCANTIL SAMANIEGO                           | 900.135,11            | 900.135,11            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL BIBLOS G UNO                        | 40,00                 | 523.856,19            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y AMINISTRACION GODOY   | -0-                   | 154,03                |
| FIDEICOMISO MERCANTIL GOLDEN                              | 5.954.873,40          | 734.873,40            |
| FIDEICOMISO SAN SEBASTIAN                                 | 1.087.848,85          | 1.087.848,85          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL ARROZMANGLE                         | 1.339.513,16          | 1.339.513,16          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL ADMINISTRACION INPROBAN             | 989.956,22            | 1.198.456,07          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION TC ISSPOL         | -0-                   | 1.671.937,47          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL J.L.I                               | 23.275.017,96         | 29.477.396,96         |
| FIDEICOMISO MERCANTIL ALHAMBRA                            | 30.122.291,79         | 11.681.010,53         |
| FIDEICOMISO DE ADMINSITRACION E INVERSIONES REPUBLINEG    | ( 11,71)              | (11,71)               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL FLUJO ALES TRES                     | 1.606.228,46          | 1.606.228,46          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL GUAYAQUIL COUNTRY CLUB              | 17.388.884,50         | 18.388.884,50         |
| FIDEICOMISO MERCANTIL CUSUMANO                            | 166.450,00            | 166.450,00            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL RICARDO UMPIERREZ SALAZAR SHOR      | 58.164,94             | 58.164,94             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL RICARDO UMPIERREZ SALAZAR TUCHC     | 1.039.816,07          | 896.036,80            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL RICARDO UMPIERREZ SALAZAR BANEX     | 3.363.011,67          | 1.595.260,05          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL RICARDO UMPIERREZ SALAZAR HAMTC     | 1.013,00              | 1.013,00              |
| FIDEICOMISO MERCANTIL SAN FRANCISCO                       | 1.657.000,00          | 1.657.000,00          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DAJAHU                              | 6.963.088,26          | 6.997.103,26          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE FLUJOS Y PAGOS M/T CAMILA        | 970,08                | 983,00                |
| FIDEICOMISO MERCANTIL EL ROSAL                            | 522.955,02            | 522.955,02            |
| FIDEICOMISO MEDE ADM.DE FLUJOS PAGOS Y GARANTIA CARTIMEX  | -0-                   | 0,01                  |
| FIDEICOMISO MERCANTIL LA VIOLETA                          | 1.915.336,66          | 1.915.341,20          |
| FIDEICOMISO MERC ADM DE FLUJOS, PAGOS Y GARANTIA FUROIANI | -0-                   | 1.342.014,86          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION TECA POPENOE      | 1.697.224,80          | 1.708.113,46          |
| FIDEICOMISO GRAN FORTUNA                                  | 2.382.967,93          | 2.663.967,26          |
| FIDEICOMISO PUERTO AZUL                                   | 371.064,44            | 371.064,44            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL LAMILCA                             | 4.659.130,95          | 4.659.130,95          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL MANEMA                              | 1.695.000,00          | 1.765.590,00          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL ENLISA                              | 646.293,37            | 646.293,37            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL SELDAT                              | 800.982,00            | 801.000,00            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL GRUMETESA                           | 205.226,00            | 205.226,00            |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DURAN                               | 26.872.432,70         | 26.872.432,70         |
| FIDEICOMISO FABANSE                                       | 6.745.624,51          | 6.600.000,78          |
| FIDEICOMISO ALISA   | 6.646.093,06          | 6.500.380,76          |
| FIDEICOMISO SANTIAGO                                      | 7.623.652,86          | 7.478.029,13          |
| FIDEICOMISO JANINA SAAB                                   | 1.101.188,24          | 1.200.198,00          |
| FIDEICOMISO MERCANTIL WESTWOOD                            | 1.500.000,00          | -0-                   |
| FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL                             | ( 41.762,10)          | -0-                   |
| FIDEICOMISO ALDILA  | 317.047,49            | -0-                   |
| FIDEICOMISO MARBELLA                                      | 611,83                | -0-                   |
| FIDEICOMISO MERCANTIL SUCESORESDEL DOCTOR NOBOA           | 1.938.683,00          | -0-                   |
| <b>SUBTOTAL</b>   | <b>220.382.134,84</b> | <b>203.017.229,65</b> |

| NOMBRE DEL FIDEICOMISO                                     | Patrimonio al<br>31-12-2019 | Patrimonio al<br>31-12-2018 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>FUDEICOMISOS MERCANTILES NO INSCRITOS: INMOBILIARIO</b> |                             |                             |
| FIDEICOMISO MERCANTIL BUENA VISTA PLAZA                    | 9.938.799,40                | 10.133.570,98               |
| FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BELEN DEL NORTE II      | 2.190.500,58                | 2.196.175,98                |
| FIDEICOMISO ADM.INMOBILIARIO BELEN DEL NORTE               | -0-                         | 8.707.591,63                |
| FIDEICOMISO MERCANTIL BARRIO DE SALAMANCA                  | 4.661.226,53                | 4.658.145,95                |
| FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRE JULIANA UNO                 | 386.023,83                  | -0-                         |
| FIDEICOMISO LA ARBOLEDA QUEVEDO                            | 574.288,20                  | -0-                         |
| <b>SUBTOTAL</b>  | <b>17.750.838,54</b>        | <b>25.695.484,54</b>        |

| NOMBRE DEL FIDEICOMISO                        | Patrimonio al<br>31-12-2019 | Patrimonio al<br>31-12-2018 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ENCARGOS FIDUCIARIOS NO INSCRITOS:</b>     |                             |                             |
| <b>ADMINISTRACION</b>                         |                             |                             |
| FIDEICOMISO ENCARGO FIDUCIARIO LOS ARCOS CNEL | 12.927,27                   | 13.676,52                   |
| <b>SUBTOTAL</b>                               | <b>12.927,27</b>            | <b>13.676,52</b>            |

#### NOTA 20. EVENTOS SUBSECUENTES

No se han producido eventos que pudieran tener impacto significativo sobre los estados financieros de la compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS hasta la fecha de presentación de este informe