

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Énfasis

Para el año 2020, se prevé una caída considerable en el precio del petróleo en los mercados internacionales y debido a la pandemia mundial declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) por la presencia del “Coronavirus”, el escenario económico para el Ecuador se verá afectado considerablemente en sus cuentas fiscales, lo que obligará al Gobierno ecuatoriano implementar medidas económicas alternativas para equilibrar el déficit presupuestario que se generará, las mismas que puedan derivar en una considerable disminución de las operaciones de la Compañía durante el presente año.

Fundamentos de la opinión

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



INTEGRAUDITORES CIA. LTDA.

Quito, Febrero 17 de 2020
Registro No. 900



Roberto Romero

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2019	2018
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	4	250.308	141.901
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	26.519	370.289
Activos por impuestos corrientes	8	<u>-</u>	<u>17.390</u>
Total activos corrientes		<u>276.827</u>	<u>529.580</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en asociadas		1	1
Propiedad, planta y equipo	6	14.943.894	14.969.421
Impuestos diferidos	8	131.466	133.488
Otros activos financieros	7	<u>-</u>	<u>152.351</u>
Total activos no corrientes		<u>15.075.361</u>	<u>15.255.261</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>15.352.188</u></u>	<u><u>15.784.841</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.453	1.833
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>30.927</u>	<u>1.621</u>
Total pasivos corrientes		33.380	3.454
PATRIMONIO			
Capital social	10	2.480	2.480
Reservas		2.190.886	2.766.554
Utilidades retenidas		<u>13.125.442</u>	<u>13.012.353</u>
Total patrimonio		<u>15.318.808</u>	<u>15.781.387</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>15.352.188</u></u>	<u><u>15.784.841</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	11	608.870	660.680
Gastos de administración y ventas	12	<u>(268.080)</u>	<u>(453.505)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		340.790	207.175
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(2.850)	(4.899)
Otros ingresos		<u>3.409</u>	<u>4.940</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		341.349	207.216
Menos impuesto a la renta:	8		
Corriente		76.906	55.586
Diferido		<u>2.022</u>	<u>2.298</u>
Total impuesto a la renta		<u>78.928</u>	<u>57.883</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u><u>262.421</u></u>	<u><u>149.332</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Voluntaria</u>	<u>Reserva del capital</u>	<u>Resultados Acumulados Provenientes de NIIFs</u>	<u>Resultados Acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.480	6.184	872.341	1.811.838	12.863.021	76.191	15.632.055
Transferencia Utilidad neta			76.191			(76.191)	-
						149.332	149.332
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.480	6.184	948.532	1.811.838	12.863.021	149.332	15.781.387
Transferencia Utilidad neta			(575.668)			(149.332)	(725.000)
						262.421	262.421
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2.480	6.184	372.864	1.811.838	12.863.021	262.421	15.318.808

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	952.640	565.560
Pagado a proveedores y empleados	<u>(119.322)</u>	<u>(405.838)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>833.408</u>	<u>159.722</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de otros pasivos financieros	-	(36.760)
Pago de dividendos	<u>(725.000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(725.000)</u>	<u>(36.760)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	108.408	122.962
Saldos al comienzo del año	<u>141.901</u>	<u>18.939</u>
Saldos al final del año	<u>250.308</u>	<u>141.901</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA., es una Compañía limitada, constituida el 18 de febrero de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de abril de 1987, con duración de 50 años.

El objeto de la compañía es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, podrá hacer construir a terceros en sus predios, para el cumplimiento de estos objetos u otras íntimamente ligados antecedentes o consecuentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 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 los bienes y servicios.

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

2.4 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 *Propiedades y equipos*

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

Medición posterior al reconocimiento: Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

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

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> (en años)
Edificios	31 a 48

Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

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

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento

inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

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

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

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

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se 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.

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

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

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

2.8 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

La Compañía reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales:

Arriendos - La Compañía reconoce los ingresos por arriendo de sus inmuebles de acuerdo a los contratos firmados con los respectivos arrendatarios y se los reconoce mensualmente.

Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés simple aplicable.

2.9 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 conocen.

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

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

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

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

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

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

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR).

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales, principalmente. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos

financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

2.13 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía –

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés simple.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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.

Estimación de vidas útiles de Planta y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Bancos	250.108	141.701
Caja Chica	200	200
Total	250.308	141.901

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Kotska - compañía relacionada	-	370.289
Anticipo proveedores	26.519	-
Total	26.519	370.289

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de Propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Costo:		
Terrenos	7.697.300	7.697.300
Edificios	7.527.388	7.527.388
Total	15.224.688	15.224.688
Depreciación acumulada	(280.794)	(255.267)
Total neto	14.943.894	14.969.421

Los movimientos de Propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

	2019		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldos netos al comienzo del año	7.697.300	7.272.121	14.969.421
Depreciación acumulada del año	-	(25.527)	(25.527)
Saldo neto al fin del año	7.697.300	7.246.594	14.943.894

	2018		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldos netos al comienzo del año	7.697.300	7.297.648	14.994.948
Depreciación acumulada del año	-	(25.527)	(25.527)
Saldo neto al fin del año	7.697.300	7.272.121	14.969.421

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Compañías Relacionadas:		
Colegio Internacional - Ecuador	-	100.851
Colegio Internacional SEK Chile	-	51.500
Total	-	152.351

8. IMPUESTOS

Activos y Pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
<u>Activos por Impuestos Corrientes</u>		
Impuestos al Valor Agregado - IVA	-	16.788
Crédito Tributario	-	602
Total	-	17.390
<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>		
Impuesto a la Renta por Pagar	28.191	
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	6	-
Retenciones en la Fuente IVA	2.730	1.621
Total	30.927	1.621

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

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	341.350	207.216
Menos:		
Ingresos Exentos	(9.198)	
Más:		
Gastos no Deducibles	17.419	15.127
Utilidad Gravable	349.571	222.343
Impuestos a la Renta Causado (1)	76.906	55.586
Anticipo Calculado (2)	-	21.146
Impuesto a la Renta cargado a los resultados	76.906	55.586
Tasa efectiva de impuestos	22,53%	26.82%

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) Hasta el año 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. A partir del año 2019, El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldos al comienzo del año	(602)	(3.965)
Provisión del año	76.906	55.586
Pagos efectuados	(48.113)	(52.223)
Saldo al fin del año	28.191	(602)

Pagos Efectuados – Corresponden a pagos realizados mediante anticipo al impuesto a la renta y retenciones en la fuente recibidas.

Saldos del Impuesto Diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los Resultados	Reconocido en otro resultado integral	Incremento del año en resultados	Saldos al fin del año
<i>Año 2019</i>					
Activos por impuestos diferidos en relación a:					
Propiedad, planta y equipo	133.488	(2.022)	-	-	131.466
Total	135.786	(2.022)	-	-	131.466

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los Resultados	Reconocido en otro resultado integral	Incremento del año en resultados	Saldos al fin del año
<i>Año 2018</i>					
Activos por impuestos diferidos en relación a:					
Propiedad, planta y equipo	135.786	(2.298)	-	-	133.488
Total	135.786	(2.298)	-	-	133.488

Aspectos tributarios

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Eliminación del Anticipo de Impuesto a la Renta

Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla:

<u>Ingreso gravado desde</u>	<u>Ingreso gravado hasta</u>	<u>Tarifa</u>
1.000.000	5.000.000	0.10%
5.000.001	10.000.000	0.15%
10.000.001	En adelante	0.20%

Deducibilidad de intereses en Créditos Externos

Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

Dividendos distribuidos

Se crea un nuevo impuesto a la distribución efectiva de utilidades. Según esta norma se considerará ingreso gravado a los dividendos distribuidos a favor de sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en Ecuador.

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido y se aplicará la retención del 25% sobre dicho ingreso. En efecto esto implica el pago de un impuesto equivalente al 10% de los dividendos efectivamente distribuidos.

No aplicará este impuesto solamente a quienes hayan suscrito un contrato de inversión con cláusula de estabilidad.

En el caso de que las sociedades incumplan con el deber de reportar la composición societaria, se deberá efectuar la retención del 35%.

Por otra parte se modifica el ISD en el sentido de que los dividendos enviados a paraísos fiscales estarán exentos de ISD, a menos que existan accionistas residentes o domiciliados en el Ecuador, que sean parte de la sociedad que distribuye los dividendos.

No se podrá tomar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad que distribuye los dividendos.

Ingresos

Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo

dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión. El reglamento de esta ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.

Precios De Transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$3 millones, están obligados a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, si el monto supera los US\$15 millones se deberá presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las operaciones de la Compañía no superaron el importe requerido para efectuar el estudio de precios de transferencia.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	250.308	141.901
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	26.519	370.289
Otros Activos Financieros (Nota 7)	-	152.351
Total	276.827	664.541
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales	2.453	1.833
Total	2.453	1.833

10. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2.480 de participaciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

Participaciones

	Numero de Participaciones	Capital en Participaciones	Prima de Emisión
Saldo al 1 de enero de 2018	2.480	2.480	1,00
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.480	2.480	1,00
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.480	2.480	1,00

Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Voluntaria- La Compañía mantiene una reserva voluntaria en la que la Junta General de Socios aprueba los montos a ser transferidos a dicha cuenta de los resultados de cada ejercicio.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades Retenidas- Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	12.863.021	12.863.021
Utilidades retenidas - distribuidas	262.421	49.332
Total	13.125.442	13.012.353

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

11. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Arrendamientos	584.057	636.657
Arrendamientos Cafeterías	24.813	24.023
Total	608.870	660.680

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Impuestos Municipales	199.662	206.850
Asesorías	25.527	166.850
Depreciaciones	13.689	25.527
Contribuciones	12.944	12.850
Adecuaciones	1.330	35.216
Condominio	3.783	3.708
Otros Gastos	11.145	2.504
Total	268.080	453.505

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las principales transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

<u>TRANSACCIONES:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Arriendos:</u>		
Universidad Internacional SEK	228.000	280.000
Colegio Internacional SEK	117.857	117.856
Kotska S.A.	240.000	240.000
<u>Intereses:</u>		
Colegio Internacional SEK	1.255	2.760
Colegio Internacional SEK - Chile	682	1.500
<u>SALDOS:</u>		
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Kotska S.A.	-	370.289
Colegio Internacional SEK – Ecuador	-	100.851
Colegio Internacional SEK – Chile	-	51.500

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 17 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía (Directorio) y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.