INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas Intramuros Sociedad Anónima:

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Intramuros Sociedad Anónima 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, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "*Fundamento de la opinión con salvedades"* de nuestro informe, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Intramuros Sociedad Anónima 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 para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes).

Fundamento de la opinión con salvedades

- La Compañía ha recibido paulatinamente a través de los años, financiamiento de parte de su accionista, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 asciende a US$114 mil. Dicho financiamiento no tiene vencimiento definido ni acuerdo de pago de intereses; por lo tanto, la Compañía no ha reconocido en sus estados financieros, el efecto de valor de dinero en el tiempo como gasto financiero implícito, producto de estas transacciones.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con los requerimientos de ética aplicables. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Asunto de énfasis

- Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se revela en la Nota 20, en el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incremente su déficit fiscal, afronte un decrecimiento económico general; y la consiguiente disminución de las actividades de las empresas en el país.

  El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

  A la fecha de emisión del presente informe de auditoría, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando que sus cifras pueden modificarse de forma adversa para períodos posteriores.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.

- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoria obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requerimientos legales regulatorios

De acuerdo a disposiciones legales vigentes en el país, nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 se emitirá por separado, dentro del plazo establecido por la Autoridad Tributaria.

Martínez Chávez y Asociados

Quito, Junio 09, 2020
Registro No. 649

Diego A. Boada G.
Licencia No. 174378

INTRAMUROS SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	**Diciembre 31, 2019**	**2018**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	5	40.600	817
Cuentas por cobrar comerciales	6	194.048	222.729
Inventarios en proceso	7	17.149	-
Activos por impuestos corrientes	8	4.200	6.550
Total activos corrientes		255.997	230.096
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Vehículos y total activos no corrientes	9	19.890	9.690
TOTAL		275.887	239.786
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	10	101.600	-
Otras cuentas por pagar	11	11.613	37.177
Pasivos por impuestos corrientes	8	103	15.767
Total pasivos corrientes		113.316	52.944
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos financieros no corrientes y total pasivos no corrientes	12	114.498	141.942
PATRIMONIO:	14		
Capital		800	800
Reservas		55.132	55.132
Resultados acumulados		(7.859)	(11.032)
Total patrimonio		48.073	44.900
TOTAL		275.887	239.786

Ver notas a los estados financieros

Carlos Elizalde
Gerente General

Accountec Serv
Asesoría Contable y
Tributaria Acscount
C.L.
Contador General

INTRAMUROS SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15	195.048	110.000
COSTO DE VENTAS	16	113.343	72.088
MARGEN BRUTO		81.705	37.912
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos administrativos	17	75.728	19.562
Gastos de ventas		272	200
Gastos financieros		75	12
Total gastos de operación		76.075	19.774
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.630	18.138
Participación a trabajadores	11.1	845	2.721
Impuesto a la renta corriente	8.2	1.612	5.649
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		3.173	9.768

Ver notas a los estados financieros

Carlos Elizalde
Gerente General

Accountec Serv
Asesoría Contable y
Tributaria Acscount
C.L.
Contador General

INTRAMUROS SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	55.132	(20.800)	35.132
Resultado integral	-	-	9.768	9.768
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	55.132	(11.032)	44.900
Resultado integral	-	-	3.173	3.173
Saldos al 31 de diciembre del 2019	800	55.132	(7.859)	48.073

Ver notas a los estados financieros

Carlos Elizalde
Gerente General

Accountec S.A.
Asesoria Contable y
Tributaria Acscount
C.L
Contador General

INTRAMUROS SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(Expresados en U.S. dólares)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	223.729	107.064
Pagado a proveedores y empleados	(131.616)	(99.831)
Intereses pagados	(75)	(12)
Participación a trabajadores	(2.721)	(1)
Impuesto a la renta	(7.090)	(21.813)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	82.227	(14.593)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de vehículos, y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(15.000)	(10.001)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Disminución) Incremento de pasivos financieros a largo plazo con partes relacionadas y efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(27.444)	25.155
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	39.783	561
Saldos al comienzo del año	817	256
SALDOS AL FIN DEL AÑO	40.600	817

Carlos Elizalde
Gerente General

Accountec Serv
Asesoria Contable y
Tributaria Acscount
C.L
Contador General

INTRAMUROS SOCIEDAD ANÓNIMA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Intramuros Sociedad Anónima fue constituida en marzo del 2014, su objeto social principal es el diseño, planificación, fiscalización de obras y/o proyectos de construcción, construcción y/o edificación de obras civiles, administración y gerencia de proyectos, promoción, comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil, arquitectura, urnabistica, viviendas, edificios, oficinas.

La constitución de la Compañía fue aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el registro mercantil el 25 de abril del 2014.

2. POLÍTICAS CONTABLES RELEVANTES

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

2.2 ***Moneda funcional*** - La moneda fincional 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, tal como se explica en las políticas contables incluidas posteriormente. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en determinado momento, a cambio de bienes y servicios.

2.4 ***Efectivo y equivalentes*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, 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 ***Activos financieros*** - El reconocimiento inicial es a su precio de transacción.

Los activos financieros se clasifican como activos financieros a costo amortizado.

La clasificación de los activos financieros se detalla como sigue:

Tipo de Activo	Valoración
Cuentas por cobrar comerciales	Costo amortizado
Otras cuentas por cobrar	Costo amortizado

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.1 ***Activos financieros a costo amortizado*** - Aquellos instrumentos financieros básicos como cuentas por cobrar, se medirán posteriormente a costo amortizado bajo la metodología de la tasa de interés efectiva, disminuidos por deterioro de valor.

2.5.2 ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente, los flujos de efectivo por cobrar estimados (incluyendo comisiones, intereses recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero; con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.5.3 ***Deterioro de valor de Activos Financieros*** - Al final de cada periodo sobre el que se informa, se reconocerá en resultados una pérdida por deterioro de valor, sobre los activos financieros medidos a costo amortizado, en caso de que exista evidencia objetiva del mismo. Evidencia objetiva constituye: Dificultades financieras significativas del emisor, incumplimiento o mora en el pago de intereses o principal, disminución medible de los flujos futuros de efectivo, cambios en el entorno legal o de mercado; entre los principales.

2.5.4 ***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 transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

2.6 ***Inventarios*** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción, o la venta.

2.7 *Vehículos*

2.7.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de vehículos se miden inicialmente por su costo.

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

2.7.2 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, los vehículos son registrados 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.

2.7.3 ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo o valor revaluado de vehículos, 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.

2.7.4 ***Retiro o venta de vehículos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de vehículos 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.

2.8 ***Deterioro del valor de los activos tangibles*** - Al final de cada periodo sobre el cual se informa, 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 de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo, sea mediante el valor de uso (flujos futuros de efectivo provenientes de la utilización del activo, descontados a valor presente) o mediante su valor razonable menos los costos de venta (importe neto que se puede obtener por la venta del activo), el mayor de ambos.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.9 ***Pasivos financieros*** - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su precio de transacción, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.9.1 ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.9.2 ***Baja en cuentas de un pasivo financiero*** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.10 ***Costos por préstamos*** - Son reconocidos directamente en resultados.

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

2.11.1. ***Impuesto corriente*** - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles.

2.12 ***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 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.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un 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.

2.14 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.14.1 La Compañía como arrandatario operativo - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.15 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento financiero, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.15.1 Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación de la transacción. El estado de terminación se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por servicios se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación del servicio, determinado como la proporción del tiempo total de prestación de servicio, que haya transcurrido al finalizar cada período.

2.16 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 en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) 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 Estimación de vidas útiles de vehículos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual son realizadas por la Administración de la Compañía en base a los patrones de utilización de cada tipo de activos.

La vida útil estimada en el cálculo de depreciación de vehículos es de 5 años

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1. Riesgo de Mercado

4.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las principales actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

4.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los valores de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo a las entidades emisoras de los instrumentos financieros previo a la adquisición de los mismos, así como el seguimiento constante y valuación realizada por la Administración luego de realizada la inversión. En caso de que las condiciones ofrecidas por los emisores no sean favorables para la Compañía, no se realizan inversiones.

4.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses, cuando los ha contratado, son en su mayoría fijas.

4.2. Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía minimiza en lo posible los riesgos por este concepto, basada en el monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.

4.3. Riesgo de liquidez - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo, administrando sobregiros bancarios en caso de necesitarlos, y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Corresponden a saldos en efectivo de libre disponibilidad, en una cuenta corriente en el Banco de Guayaquil.

El efectivo y sus equivalentes no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un detalle de cuentas por comerciales es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
ACP Amazonas Central Park *(1)*	194.048	26.450
Edificio Isabelle *(2)*	-	162.745
Edificio Pontebello	-	20.000
Mncarq S.A.	-	10.700
Inmozlion S.A.	-	2.834
Total	194.048	222.729

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la Fase Inicial del Contrato para Dirección Técnica del Edificio Stratta. ***(Ver Nota 15).***

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a valores pendientes de recuperación por Dirección Técnica del Edificio Isabelle.

Las cuentas por cobrar comerciales, no se encuentran comprometidas en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

7. INVENTARIOS EN PROCESO

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los desembolsos realizados para la remodelación del lobby de ingreso para el Edificio Pontebello. Dicho proyecto espera ser culminado en el ejercicio 2020. El ingreso relacionado ascenderá aproximadamente a US$35 mil.

8. IMPUESTOS

8.1. Activos y pasivos por impuestos corrientes - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de IVA ***(Ver nota 8.3)***	1.286	6.550
Retenciones recibidas de impuesto a la renta	2.914	-
Total	4.200	6.550
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar ***(Ver nota 8.3)***	-	2.564
Impuesto al valor agregado - IVA	-	13.200
Retenciones de impuesto a la renta	103	3
Total	103	15.767

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

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	5.630	18.138
Participación a trabajadores	(845)	(2.721)
Gastos no deducibles	4.982	10.262
Amortización de pérdidas *(3)*	(2.442)	
Base imponible	7.325	25.679
Impuesto a la renta causado *(1)*	1.612	5.649
Anticipo calculado *(2)*	625	885
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados *(mayor entre 1 y 2 al 31 de diciembre de 2018; 1 para el 31 de diciembre de 2019)*	1.612	5.649

(1) Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas (entre 1 y 49 trabajadores, e ingresos menores a US$1 millón), así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

(2) El anticipo de impuesto a la renta 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. Dicho resultante es disminuido por las retenciones en la fuente recibidas. El anticipo de impuesto a la renta, deja de constituirse como pago mínimo de impuesto a la renta. Por lo tanto, el anticipo calculado y pagado para el ejercicio fiscal 2019, tiene la posibilidad de devolución por parte de la Administración Tributaria, en el valor excedente al impuesto causado. Este anticipo fue pagado durante el año 2019 en 5 cuotas iguales a partir de julio hasta noviembre.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2019.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2019 el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US$37 mil; por pérdidas provenientes desde el año 2016.

8.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2019	2018
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo inicial	2.564	18.728
Provisiones del año	1.612	5.649
Pagos efectuados *(1)*	(7.090)	(21.813)
Saldo final	(2.914)	2.564

(1) ***Pagos efectuados*** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

8.4. Precios de transferencia - Con fecha 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-455, mediante la cual, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicios de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones fueren superiores a US$15 millones, deben presente adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Tal como se detalla en la Nota 13, las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron los importes acumulados antes mencionados, por lo cual no requiere la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

8.5. Cambios tributarios relevantes aplicables al periodo 2020

Con fecha 31 de diciembre de 2019, mediante Registro Oficial Suplemento 111, se promulgó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria; en la cual se establece, entre lo más relevante y aplicable a la Compañía:

- Determinación de una contribución única y temporal, por 3 años, en los años 2020, 2021 y 2022, pagadera por las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US$1 millón en 2018; en base a una tabla progresiva y sin que supere 25% del impuesto a la renta causado en 2018.

- Son exentos a partir de la fecha de promulgación de la ley, únicamente los dividendos repartidos a sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el país.

- Se simplifica la metodología de cálculo de retenciones por dividendos, calculando una retención de 25% del ingreso gravado, mismo que constituye 40% del dividendo efectivamente distribuido. La retención se incrementa a 35% si la sociedad que distribuye no ha informado su composición societaria.

- Retención directa de 25% sobre préstamos de dinero a accionistas o préstamos no comerciales a partes relacionadas.

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para el año 2020, quedando a voluntad de los contribuyentes el pago del anticipo a la renta, equivalente a 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2019, menos retenciones recibidas.

- Reconocimiento como ingreso al reverso de provisiones de jubilación patronal y desahucio no pagadas; y que fueran clasificadas como gastos deducibles en años anteriores, independientemente de donde se registren tales reversiones.

- A partir del 2021 serán deducibles las provisiones por desahucio y de pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas, siempre que el personal haya cumplido más de 10 años de trabajo en la misma empresa y los aportes en efectivo de estas provisiones sean entregados para su administración a empresas especializadas en administración de fondos autorizados por la ley de Mercado de Valores.

- Nuevos límites y criterios para definir la deducibilidad de intereses sobre créditos externos y de partes relacionadas.

- Nuevos incentivos fiscales para la atracción de inversiones productivas en sectores prioritarios; tales como exoneración de impuesto a la renta y de impuesto a la salida de divisas, siempre y cuando se cumplan los requerimientos y restricciones específicos de la ley.

9. VEHÍCULOS

Un movimiento de vehículos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	9,690	-
Adiciones	15,000	10.001
Depreciación del año	(4,800)	(311)
Total	19,890	9,690

Los vehículos no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a cuentas pendientes de pago al Sr. Juan Sebastián Elizalde y Sr. Nicolás Elizalde (partes relacionadas) por concepto de servicios prestados a la Compañía en los proyectos relacionados con los Edificios Stratta y Pontebello. *(Ver Nota 13)*

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por pagar relacionadas *(Ver Nota 13)*	-	32.483
Beneficios a empleados *(2)*	10.768	851
Participación a trabajadores *(1)*	845	3.843
Total	11.613	37.177

(1) ***Participación a trabajadores*** - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Un movimiento de la provisión por participación a trabajadores es como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	3.843	1.122
Provisiones del año	845	2.721
(-) Pagos realizados	(3.843)	-
Saldo final	845	3.843

(2) ***Beneficios a empleados*** - Corresponde a sueldos pendientes de pago a cierre del ejercicio, sin embargo fueron cancelados a inicios del período 2020.

12. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde principalmente a cuentas pendientes de pago a su accionista, el Sr. Carlos Elizalde, sin acuerdo de intereses y pagos en la medida que la Compañía pueda generar flujos de efectivo. Dichos fondos provinieron a manera de préstamos utilizados como capital de trabajo en la Compañía; así como pagos realizados por el accionista a nombre de ésta, en la compra de materiales e insumos para proyectos. *(Ver Nota 13)*

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
(Pagos) Préstamos realizados	(27.444)	25.155
Servicios recibidos *(Ver Nota 16 y 17)*	101.600	

Los saldos con compañías relacionadas, se detallan como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar relacionadas ***(Ver Nota 10)***:		
Esteban Elizalde	50.800	-
Juan Sebastián Elizalde	50.800	-
Total cuentas por pagar relacionadas	101.600	-
Otras cuentas por pagar relacionadas ***(Ver Nota 11)***		
Carlos Elizalde	-	32.483
Pasivos financieros no corrientes ***(Ver Nota 12)***		
Carlos Elizalde	114.498	141.942

Las transacciones de compra y venta entre partes relacionadas se han realizado en condiciones de una transacción libre entre partes interesadas y debidamente informadas. Las transacciones de préstamos se han realizado sin acuerdo de pago de intereses y sin vencimientos definidos.

14. PATRIMONIO

14.1. Capital - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social autorizado y emitido consiste en 800 acciones de US$1,00 valor nominal unitario.

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

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de ingresos de actividades ordinarias es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Prestaciones locales de servicios *(1)*	195.048	110.000

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a los ingresos por concepto de honorarios profesionales relativos a dirección técnica, prestados en los Edificios Stratta ***(Ver nota 18)*** y Edificio Isabelle, respectivamente.

16. COSTO DE VENTAS

Un detalle de costo de ventas es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Honorarios profesionales - Edificio Stratta *(1)*	50.000	-
Beneficios a los empleados	56.869	57.899
Material y servicios de acabados	3.481	2.537
Combustible	2.334	1.604
Alimentación	393	1.059
Otros gastos	266	8.989
Total	113.343	72.088

(1) Servicios facturados por partes relacionadas.

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Remoción de escombros *(1)*	53.675	1.800
Mantenimientos	5.473	771
Alícuotas	5.156	3.837
Depreciaciones	4.800	311
Alimentación	3.632	6.383
Impuestos, contribuciones, intereses y multas	1.390	6.246
Otros gastos	1.602	214
Total	75.728	19.562

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a servicios facturados por partes relacionadas, relativos con la remoción de escombros del Proyecto Pontebello, finalizado en años anteriores. La administración reconoce la transacción como un gasto administrativo, toda vez que no existirá un ingreso relacionado a este desembolso.

18. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene suscritos los siguientes compromisos con terceros:

Contrato para dirección técnica Edificio Stratta - Con fecha 04 de marzo de 2019, comparecen la ACP Amazonas Central Park como contratante, e Intramuros Sociedad Anónima como contratista; para la celebración del contrato de Dirección Técnica del Edificio Stratta.

El contratista, se compromete a la ejecución del servicio con los mejores criterios técnicos y normas usuales, de modo que se garantice el buen funcionamiento del proyecto.

El plazo para la ejecución en su fase inicial, se establece desde el mes de marzo hasta el mes de diciembre de 2019, y la fase final desde el mes de diciembre hasta el mes de marzo de 2020. El valor del contrato asciende a US$200 mil mas el correspondiente impuesto al valor agregado, pagaderos por el valor de US$195 mil para la fase inicial y US$5 mil para la fase final.

19. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios, laborales o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

20. HECHOS OCURRIDOS POSTERIORMENTE AL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incremente su déficit fiscal, afronte un decrecimiento económico general; y la consiguiente disminución de las actividades de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración de la compañía no está en posibilidad de determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Carlos Elizalde
Gerente General

Accountec Sec
Asesoría Contable y
Tributaria Acscount
C.L
Contador General