

**COMPAÑÍA INVERSIONES  
TIERRANOVA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019,  
COMPARADO CON CIFRAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (NO  
AUDITADO POR NOSOTROS)**

## **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

- **Nombre de la entidad.**  
COMPAÑÍA INVERSIONES TIERRANOVA CÍA. LTDA.
- **RUC de la entidad.**  
1792531454001.
- **Domicilio de la entidad.**  
Pichincha / Quito / El Juncal N64-193 y Manuel Ambrosi, Barrio Carcelén.
- **Forma legal de la entidad.**  
Compañía Limitada.
- **País de incorporación.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones.**

COMPAÑÍA INVERSIONES TIERRANOVA CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes de la República del Ecuador según escritura pública de constitución del 17 de septiembre de 2014. La Compañía tiene como objeto social la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

- **Representante legal.**  
  
Mónica Alexandra Soria Moya

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

### **2.1 IMPORTANCIA RELATIVA.**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

### **2.2 ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de

la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

### **2.3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

#### **2.4 Bases de preparación.**

Los Estados Financieros de COMPAÑÍA INVERSIONES TIERRANOVA CÍA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros de INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

#### **2.5 Negocio en Marcha**

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una compañía en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene un déficit acumulado al 31 de diciembre del 2019 por US\$63.142, ha tenido pérdidas recurrentes y sus flujos de operación son negativos. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la reactivación de las operaciones a fin de lograr un nivel de ventas adecuado para soportar la estructura de costos de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

No obstante, lo anterior, la situación financiera de la Compañía provoca que se encuentre incurso en una de las causales de disolución contempladas en el Art. 361 de la Ley de Compañías, lo cual indica la existencia de una incertidumbre material que genera dudas importantes sobre la capacidad de INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA. de continuar como empresa en marcha; sin embargo, los estados financieros adjuntos han sido preparados utilizando principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, considerando que la situación descrita se resolverá favorablemente con la obtención del financiamiento requerido para sus actividades normales.

## 2.6 Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Normas    | Tema                                                                                                                                                          | Fecha de aplicación obligatoria |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| NIC 28    | Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable                                                              | 1-Enero-2018                    |
| NIC 40    | Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo     | 1-Enero-2018                    |
| NIIF 1    | Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10  | 1-Enero-2018                    |
| NIIF 2    | Las enmiendas aclaran como contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones                                                         | 1-Enero-2018                    |
| NIIF 4    | Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros)                                                | 1-Enero-2018                    |
| NIIF 9    | Corresponde a la revisión final de NIIF 9, que reemplaza las publicaciones anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación                              | 1-Enero-2018                    |
| NIIF 15   | Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos precedentes de los contratos con clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18                   | 1-Enero-2018                    |
| CINIIF 22 | Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en moneda extranjera | 1-Enero-2018                    |
| NIC 28    | Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicado en el valor patrimonial proporcional                                         | 1-Enero-2019                    |
| NIIF 16   | Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17                                                                                   | 1-Enero-2019                    |
| NIIF 9    | Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados                                                 | 1-Enero-2019                    |
| CINIIF 23 | Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta                             | 1-Enero-2019                    |
| NIIF 17   | Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”                                                                                                      | 1-Enero-2021                    |

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

## **2.7 Nuevas normas e interpretaciones**

Nuevas normas entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía.

La aplicación inicial de estas normas no determinó importes que deban ser reexpresados en la información comparativa; sin embargo, las revelaciones a sus nuevas políticas contables han sido incluidas en las notas a los estados financieros.

(a) **NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y las interpretaciones relacionadas.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido reexpresada; es decir, está presentada, como fue informada previamente, de conformidad con la NIC 18, e interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de información de la NIIF 15 no se han aplicado en general a la información comparativa.

La Norma NIIF 15 no tuvo un impacto material sobre las políticas contables de la Compañía relacionadas con los flujos de ingresos.

Para obtener información adicional sobre las políticas contables de la Compañía relacionadas con el reconocimiento de ingresos, ver la Nota 19.

(b) **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la Norma NIIF 9, la Compañía no ha determinado importes que deban ser reexpresados en la información financiera comparativa.

### **Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros**

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía relacionadas con los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que la Compañía clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la Norma NIIF 9.

### **Deterioro del valor de activos financieros**

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

La Compañía, ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de NIIF 9 al 1 de enero de 2018 resultó en un efecto no material a la estimación de deterioro, por lo que no realizó ningún ajuste al patrimonio.

### **Transición**

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de NIIF 9 se han aplicado retrospectivamente, con excepción de los siguiente:

La Compañía ha usado la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de periodos anteriores en lo que se refiere a los requerimientos de clasificación y medición (incluido el deterioro).

Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resulta de la adopción de NIIF 9 se reconoce en resultados acumulados al 1 de enero de 2018.

Se han realizado las siguientes evaluaciones sobre la base de los hechos y circunstancias que existían a la fecha de aplicación inicial.

- La determinación del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero.

## **2.8 Normas Internacionales de Información Financiera vigentes**

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que iniciaron el 1 de enero de 2019.

### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento; y los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. La NIIF 16 reemplaza a las normas relacionados con contratos de arrendamiento, las que incluye la NIC 17 - Arrendamiento; CINIIF 4 - Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento; SIC 15 - Arrendamientos Operativos - Incentivos; y, SIC 27 - Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

El activo por derecho de uso se valorará inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago realizado en la fecha de inicio o antes, más cualquier costo directo inicial incurrido; y, una estimación de los costos de dismantelar y retirar el activo subyacente o de restaurarlo; menos los incentivos recibidos por el arrendamiento. El activo por derecho de uso se amortizará posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta la fecha más próxima entre: a) el final de la vida útil del activo por derecho de uso; ó b) el final del plazo del arrendamiento. Las vidas útiles estimadas se determinan sobre la misma base que las de los bienes de uso. Además, el activo por derecho de uso se reducirá periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajustará para tener en cuenta ciertas revalorizaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valora inicialmente por el valor actual de las cuotas no pagadas en la fecha de inicio, descontadas utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento; ó, si dicha tasa no puede determinarse fácilmente, se utilizará la tasa referencial activa del Banco Central del Ecuador al mes de diciembre de 2019 para la Compañía. Los pagos por arrendamiento incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento incluirá: pagos fijos; pagos variables que dependan de un índice o de una tasa; y, otros valores que se esperan sean pagaderos, tales como garantías de valor residual; el precio de ejecución de la opción de compra; las cuotas de arrendamiento del período de renovación opcional; y, penalizaciones por terminación anticipada de un arrendamiento.

La Compañía actualmente reconoce los arrendamientos operativos en línea recta en base a los términos de los contratos de arrendamientos, y reconoce un activo y pasivo solo en la medida que exista una diferencia de tiempo entre la fecha del pago de arrendamiento actual y el gasto reconocido.

## **2.9 Del Cumplimiento**

Los estados financieros antes citados fueron autorizados para su emisión por la gerencia el 28 de enero de 2020 y de acuerdo al estatuto de la Compañía y Ley de Compañías serán sometidos a conocimiento y aprobación en la Junta General de Socios.

## **2.10 Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

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

La Compañía considera como efectivo los saldos que mantiene al 31 de diciembre de 2019 en banco local.

## **2.13 Propiedades de inversión.**

En esta cuenta se registran las propiedades como terrenos, edificios y equipos que generan rentas, plusvalía o ambas.

Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tal propiedad de inversión fluyan hacia la entidad; y
- El costo de la propiedad pueda ser medido de forma fiable.

Los terrenos, edificios y equipos se medirán contablemente de la siguiente manera:

Medición inicial.- Los terrenos, edificios y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de terrenos comprende el precio de adquisición (valor de la escritura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- Posterior al reconocimiento inicial se registran al costo menos la depreciación acumulada y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los edificios y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de edificios y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de un terreno, edificio y equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en resultados.

**Deterioro.** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de 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). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

#### **2.14 Cuentas por pagar relacionadas y provisiones.**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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.

#### **2.15 Impuestos.**

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2019 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

## **2.16 Baja de activos y pasivos financieros.**

La Compañía procede con la baja de 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

## **2.17 Costos y gastos.**

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.18 Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

## **3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía.

### **3.1. Riesgos propios y específicos.**

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía puede exponerse a riesgo de crédito en sus actividades operativas en caso de saldos vencidos del único cliente.

Actualmente el riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar se encuentra mitigado, en razón de que no se ha registrado el deterioro de la cartera vencida.

Riesgo de tipo de cambio.- La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido sus transacciones son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

### **3.2. Riesgo financiero.**

Riesgo de liquidez.- La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática. La Compañía al cierre del ejercicio 2019 mantiene un riesgo significativo de liquidez debido a que los activos corrientes no alcanzan a cubrir el monto de los pasivos corrientes.

Riesgo de capital. - Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento y generar rentabilidad para sus socios; sin embargo, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no ha generado rentabilidad y el resultado obtenido afecta significativamente el patrimonio de los socios.

**4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

---

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|        | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| Bancos | a) 2.588              | 9.151                 |
|        | 2.588                 | 9.151                 |

- a) Los saldos que componen la cuenta bancos, corresponden a depósitos de disponibilidad inmediata que se mantienen en un banco local.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Las propiedades de inversión se encuentran registradas al costo de adquisición, el detalle resumido se presenta a continuación:

|                                          | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Costo histórico:</u>                  | d)                    |                       |
| Terrenos                                 | 1.187.004             | 1.187.004             |
| Edificios                                | 24.500                | 24.500                |
| Maquinaria                               | 547.991               | 547.991               |
|                                          | 1.759.495             | 1.759.495             |
| <u>Depreciación acumulada histórica:</u> |                       |                       |
| Depreciación acumulada                   | (196.531)             | (158.382)             |
|                                          | 1.562.964             | 1.601.113             |

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019.

|                        | Diciembre<br>31, 2018 | Adiciones | Bajas y<br>Ajustes | Depreciación | Diciembre<br>31, 2019 |
|------------------------|-----------------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------|
| Terrenos               | 1.187.004             |           |                    |              | 1.187.004             |
| Edificios              | 24.500                | -         | -                  | -            | 24.500                |
| Maquinaria             | 547.991               | -         | -                  | -            | 547.991               |
|                        | 1.759.495             | -         | -                  | -            | 1.759.495             |
| Depreciación acumulada | (196.531)             | -         | -                  | (38.149)     | (158.382)             |
|                        | 1.562.964             | -         | -                  | (38.149)     | 1.601.113             |

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta antes del asiento de cierre y liquidación contable, fue como sigue:

|                                                   | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Activos por impuestos corrientes:</u>          |                       |                       |
| Crédito tributario impuesto a la renta            | 10.972                | 10.972                |
| Crédito tributario impuesto al valor agregado     | 6.702                 | 6.414                 |
|                                                   | <b>17.674</b>         | <b>17.386</b>         |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>          |                       |                       |
| Retenciones en la fuente de IVA por pagar      b) | 97                    | 25                    |
| Retenciones en la fuente de IR por pagar      b)  | 57                    | 9                     |
|                                                   | <b>154</b>            | <b>34</b>             |

- b) Corresponden a retenciones registradas a su valor nominal de retenciones de IVA (Impuesto al Valor Agregado) y del Impuesto a la Renta, que la Compañía en su calidad de agente de retención realiza a sus proveedores y que los paga al Servicio de Rentas Internas (SRI), en el siguiente mes en los formularios 103 y 104, respectivamente de acuerdo al noveno dígito del RUC.

Valores que son cancelados mensualmente en la medida que se vencen los plazos constantes en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.**

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

### **Reformas tributarias.**

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.
- Se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Las personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000 solo podrán deducir gastos personales por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- Impuesto único y temporal: Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.

Este impuesto no podrá ser superior al 25% del impuesto causado, declarado o determinado del ejercicio fiscal 2018.

Esta contribución no es deducible.

La declaración y pago se hará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

## 8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                                       |    | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|-------------------------------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <i>Cuentas por pagar relacionadas<br/>corto plazo</i> |    |                       |                       |
| CMCI International Corporation                        | c) | 800.000               | 800.000               |
| Impormegatex                                          | d) | 30.804                | 30.804                |
|                                                       |    | <u>830.804</u>        | <u>830.804</u>        |

**Notas a los estados financieros**  
**Compañía Inversiones Tierranova Cía. Ltda.**  
 (Expresado en dólares)  
 31 de diciembre de 2019

|                                                       |    | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|-------------------------------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <i>Cuentas por pagar relacionadas<br/>largo plazo</i> |    |                       |                       |
| Hakka Trading Corp                                    | e) | 800.000               | 800.000               |
| Cealimensa                                            | f) | 47.544                | 47.430                |
| Ningbo Internacional Corp                             | g) | 5.800                 | 5.800                 |
| Mónica Soria                                          |    | 2.906                 | 2.906                 |
|                                                       |    | <u>856.250</u>        | <u>856.136</u>        |

- c) En agosto 2014, IMPORTACIONES MEGAHILOS Y TEXTILES IMPORMEGATEX CIA. LTDA., previo acuerdo celebrado, entrega a INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA. en calidad de préstamo la cantidad de US\$ 800,000 para la adquisición de un terreno destinado a la actividad agrícola. En octubre del 2017 mediante Junta de Socios se resuelve aceptar la propuesta de IMPORTACIONES MEGAHILOS Y TEXTILES IMPORMEGATEX CIA. LTDA. de entregar en dación de pago el bien adquirido y se registre la obligación directamente con CMCI International Corporation, empresa domiciliada en la República de Panamá, quien originalmente prestó el dinero a IMPORTACIONES MEGAHILOS Y TEXTILES IMPORMEGATEX CIA. LTDA.
- d) Se refiere a un saldo pendiente de pago por el préstamo que realizó IMPORTACIONES MEGAHILOS Y TEXTILES IMPORMEGATEX CIA. LTDA. en el año 2014.
- e) En agosto 2014, CORPORPARTNER CIA. LTDA., previo acuerdo celebrado, entrega a INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA. en calidad de préstamo la cantidad de US\$ 800,000 para la adquisición de un terreno destinado a la actividad agrícola. En octubre del 2017 mediante Junta de Socios se resuelve aceptar la propuesta de CORPORPARTNER CIA. LTDA. de entregar en dación de pago el bien adquirido y se registre la obligación directamente con HAKKA TRADING CORP, empresa domiciliada en Hong Kong, quien originalmente prestó el dinero a CORPORPARTNER CIA. LTDA.
- f) Este valor se origina en el año 2015 y corresponde a varios gastos e impuestos de INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA. que fueron pagados por CORPORACION ECUATORIANA DE ALIMENTOS CEALIMENSA S.A.
- g) Corresponde a un saldo por la deuda transferida de CORPOPARTNER CIA. LTDA. a NINGBO INTERNATIONAL, socia de INVERSIONES TIERRANOVA CIA. LTDA.

## 9. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a la provisión de servicios profesionales.

## 10. CAPITAL SOCIAL.

El capital social de la Compañía actualizado es de US\$20.000 equivalentes a 20.000 participaciones iguales, indivisibles, ordinarias y nominativas, de un dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

| <u>Socio</u>               | <u>Capital<br/>Suscrito</u> | <u>Capital<br/>Pagado</u> | <u>Valor de cada<br/>Participación</u> | <u>Número de<br/>Participaciones</u> | <u>%<br/>Porcentaje</u> |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Ningbo Internacional Corp. | 19.998                      | 19.998                    | 1                                      | 19.998                               | 99,99%                  |
| Mónica Soria               | <u>2</u>                    | <u>2</u>                  | 1                                      | <u>2</u>                             | <u>0,01%</u>            |
|                            | <b>20.000</b>               | <b>20.000</b>             |                                        | <b>20.000</b>                        | <b>100,00%</b>          |

## 11. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

## 12. RESULTADOS ACUMULADOS.

### **Pérdidas acumuladas.**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de US\$65.232 y US\$18.831, respectivamente y mantienen un déficit acumulado de US\$63.142 y US\$44.311, respectivamente.

El futuro de la Compañía dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

**13. GASTOS DE OPERACIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                         | Diciembre<br>31, 2019 | Diciembre<br>31, 2018 |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depreciaciones                          | 38.149                | 38.149                |
| Contribuciones e impuestos<br>prediales | 24.644                | 2.691                 |
| Honorarios                              | 2.348                 | 1.111                 |
| Otros gastos                            | 91                    | 880                   |
|                                         | <u>65.232</u>         | <u>42.831</u>         |

Estos gastos están debidamente respaldados por sus respectivos comprobantes de venta, retenciones en la fuente de IVA y renta, comprobantes de egreso, etc. Y cumplen con la normativa NIIF.

**14. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene contratados asesores legales.

**15. SANCIONES.**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**16. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 14, 2020), con decreto ejecutivo No. 1017 publicado en el Registro Oficial 163 de 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, atendiendo a la emergencia sanitaria con el objetivo de contener la propagación de la pandemia

mundial de coronavirus (Covid-19), la misma que fue declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Los sectores que se encuentran activos durante la emergencia sanitaria, son las industrias de alimentos y de salud, para atender las necesidades básicas de los ciudadanos ecuatorianos. El nivel de incertidumbre económica y social es elevado en razón de que existe la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus (Covid-19), y posible contagio masivo en la población.

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de enero de 2020.



Sra. Mónica Alexandra Soria  
Gerente General



CPA Gabriela Toaza  
Contadora  
RUC 1723071179001

---