

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Esberdinmob Cía. Ltda. (la Compañía) fue constituida el 2 de octubre de 2014 en la ciudad de Cuenca – Ecuador mediante escritura pública celebrada en la notaría novena del Cantón Cuenca e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 9950 el 6 de noviembre de 2014.

Su actividad económica principal es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de departamentos, viviendas, edificios no residenciales y terrenos.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la provincia del Azuay, cantón Cuenca, parroquia Yanuncay, calle del Retorno s/n y Diego Velásquez (sector tres puentes). Sus participaciones no cotizan en el Mercado de Valores

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas, por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Conforme del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, la Compañía está clasificada como una microempresa.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006; y en la Resolución No. SC. G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril de 2011.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios de la misma.

Bases de preparación

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

Nuevas normas

Las siguientes normas revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (modificación)	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIC 12 (aclaración)	Impuesto sobre la renta de los dividendos sobre los instrumentos financieros	1 de enero de 2019
NIC 19 (modificación)	Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 1 y NIC 8 (modificación)	Sobre definición de material	1 de enero de 2020
Marco Conceptual de las NIIF (modificación)		1 de enero de 2020
NIIF 17 (nueva)	Contratos de seguro	1 de enero de 2021
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron definidas en función de las NIIF vigentes y aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 17 “gestión de riesgo financiero”.

Deterioro del valor de activos financieros: Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía asume las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Determinación del valor razonable: Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo

Corresponde a los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando el precio de la venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluya hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando se realizan o conocen.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Las obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, también son reveladas como pasivos contingentes.

Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

Capital social

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos provenientes del arriendo de su inmueble se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden ser medidos con fiabilidad.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos al costo histórico en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y por el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tarifa de impuesto a la renta general para las micro y pequeñas empresas del 22% sobre las utilidades gravables.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Impuesto a la renta diferido: Es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	-0,20%
2018	0,27%
2019	-0.07%

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo representa fondos en la cuenta corriente mantenida en el Banco Pichincha C. A.

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos y pagos anticipados están conformados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(US dólares)</u>	
Crédito tributario I. R.	15.376	7.610
Crédito tributario IVA	<u>2.194</u>	<u>1.189</u>
Total	<u>17.570</u>	<u>8.799</u>

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un terreno ubicado en el sector de Balzay, parroquia de San Joaquín del cantón Cuenca, su área aproximada es 31.087 m2 y será destinado para un proyecto de urbanización.

El inmueble fue transferido a la Compañía mediante "escritura pública de aumento de capital con aporte de bienes inmuebles" suscrita el 31 de julio de 2015, en la cual los socios aportaron en partes iguales la suma de USD 3.110.000 para futuras capitalizaciones y la diferencia de USD 890.000 será cancelado directamente por la Compañía a los propietarios anteriores, Sr. Claudio Ugarte Andrade y Sra. Cecilia Coello Ramírez (notas 8 y 10)

7. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los proveedores varios y cuentas por pagar están convenidos con sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Cuentas por pagar		21.940	11.621
Partes relacionadas	(nota 15)	<u>74.301</u>	<u>64.301</u>
Total		<u>96.241</u>	<u>75.922</u>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a la deuda que mantiene la Compañía con los Señores Claudio Ugarte Andrade y Cecilia Coello Ramírez por la compra del terreno descrito en la nota 6, cuyo vencimiento original fue de tres años a partir del 31 de julio de 2015, fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad. El 3 de julio de 2018 las partes suscriben un nuevo acuerdo privado para la cancelación de la obligación, considerando un plazo adicional de dos años y estableciendo una tasa de interés variable anualmente; para el año 2018 la tasa de interés fue del 4,33%, mientras que para el año 2019 la tasa de interés fue del 5%.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 600, conformado por participaciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

10. APORTES A FUTURA CAPITALIZACIÓN

Corresponde al aporte de los tres socios en partes iguales, producto de la transferencia del bien inmueble a la Compañía (nota 6).

En Junta General de Socios, realizada el 26 de septiembre de 2019, los socios resolvieron compensar las pérdidas acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2017 con los aportes para futura capitalización por USD 15.497.

11. VENTAS NETAS

Las ventas netas por operaciones continuas durante los años 2019 y 2018, fueron originadas por el arriendo del inmueble ubicado en Balzay, parroquia de San Joaquín.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2019 y 2018, fueron causados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Impuestos, tasas y contribuciones	28.510	23.329
Honorarios profesionales y asesorías	22.190	14.336
Mantenimiento y reparaciones	5.250	0
Comisiones	24	4.537
Notarios y registradores	0	25
Otros gastos	<u>178</u>	<u>109</u>
Total	<u>56.152</u>	<u>42.336</u>

13. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros de la Compañía corresponden a los intereses pagados por la deuda pendiente por la compra de bien inmueble descrito en la nota 8.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	(610)	6.488
(+) partidas conciliatorias, netas	(10.616)	(1.622)
Base imponible para impuesto a la renta	(11.226)	4.866
Impuesto a la renta corriente	<u>0</u>	<u>1.070</u>
Crédito tributario años anteriores	<u>7.610</u>	<u>1.864</u>
Retenciones de impuesto a la renta	<u>7.766</u>	<u>6.816</u>

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2019 y 2018, la Administración de la Compañía declara que los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, las que se detallan a continuación:

	<u>Tipo de relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
<u>Cuentas por pagar</u>			
Esteban Abad Sarmiento	Socio	24.767	21.434
Bernardo González Merino	Socio	24.767	21.434
Diego León Cherres	Socio	<u>24.767</u>	<u>21.433</u>
Total	(nota 7)	<u>74.301</u>	<u>64.301</u>

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía confirma que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas ni laborales que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2019.

17. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera, si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, la Administración de la Compañía confirma que los siguientes riesgos están debidamente controlados:

Riesgo de la tasa de interés: la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo de precios: la actividad principal de la Compañía, son las actividades inmobiliarias, sus ingresos provienen de arrendamiento de un bien inmueble.

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna.

Riesgo de liquidez: es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 0,18 (0,12 en el 2018) refleja que no existen activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes, el riesgo disminuye en razón de que las principales cuentas por pagar corresponden a vinculados. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2019, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros, es el siguiente:

	<u>0 – 120</u>	<u>121 – 240</u>	<u>241 - 360</u>	<u>> 361</u>	<u>Total</u>
<u>Activos financieros</u>			(US dólares)		
Efectivo y equivalentes	<u>352</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>352</u>
Total activos financieros	<u>352</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>352</u>
<u>Pasivos financieros</u>					
Proveedores y cuentas por pagar	<u>98.011</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98.011</u>
Cuentas por pagar	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>820.000</u>	<u>820.000</u>
Total pasivos financieros	<u>98.011</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>820.000</u>	<u>918.011</u>
Posición neta	<u>(97.659)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(820.000)</u>	<u>(917.659)</u>

Riesgo de capital: la Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como un negocio en marcha.

La Compañía mantiene un patrimonio suficiente para respaldar su normal operación, la Gerencia General realiza recomendaciones a la Junta General de Socios respecto al destino de las utilidades para mantener una relación deuda/patrimonio adecuada que minimice el riesgo.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros individuales (29 de enero de 2020) no se produjeron eventos que pudieran alterar significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, o que requieran ajustes o revelación.



Ing. Esteban León Cherres
Gerente General



Econ. Ruth Guillén Fernández
Contadora General
