Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Estados financieros auditados

Año terminado al 31 de diciembre de 2019

CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Estados financieros auditados
Años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

INDICE

Informe de los auditores externos independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- INMOBILIARIA ROGRA S.A.

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA ROGRA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROGRA S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ROGRA S.A.**, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA ROGRA S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Efectos de la pandemia mundial por el virus covid-19

Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la declaratoria del "estado de excepción en todo el territorio nacional" emitido por el Presidente de la República con fecha 16 marzo del 2020, con el propósito de contener la propagación de la pandemia mundial del virus covid-19, creando una crisis de los sistemas de salud, la suspensión de actividades laborales, comerciales y productivas con el consiguiente efecto en la economía a nivel local y mundial.

REPRESENTANTES DE:
Euroempresarial S.A. Auditores y consultores de negocios
INTEGRA INTERNATIONAL

La Administración de la Compañía no ha realizado un análisis de los impactos que esta situación tendría sobres sus operaciones y el consecuente impacto en los estados financieros, así como sobre su capacidad para continuar como una empresa en operaciones (Ver Nota 13).

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para *Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, emitidas por el Consejo de Normas* Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

REPRESENTANTES DE:
Euroempresarial S.A. Auditores y consultores de negocios
INTEGRA INTERNATIONAL

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

REPRESENTANTES DE:
Euroempresarial
Auditores y consultores de negocios
INTEGRA INTERNATIONAL

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2019 será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2020, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.
SC - *RNAE No. 435*

Carlos M. Castro C. - Socio
Representante Legal
RNC Nº 36209

Guayaquil, 30 de junio del 2020

REPRESENTANTES DE:
Euroempresarial S.A. Auditores y consultores de negocios
INTEGRA INTERNATIONAL

INMOBILIARIA ROGRA S. A.

Estados de situación financiera
Por los años terminados al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	652	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	-	58,055
Activos por impuestos corrientes	10	15,196	14,905
Activos mantenidos para la venta	5	442,517	527,877
Total activos corrientes		458,365	600,837
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	562,298	573,036
Activos biológicos	7	54,231	54,231
Total activos no corrientes		616,529	627,267
Total activos		1,074,894	1,228,104
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	451,772	516,656
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		15	-
Cuentas por pagar a accionista y relacionadas	9	31,255	56,409
Obligación por beneficios definidos		1,873	337
Total pasivos corrientes		484,915	573,402
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	217,288	205,421
Obligación por beneficios definidos		663	663
Total pasivos corrientes		217,951	206,084
Total pasivos		702,866	779,486
Patrimonio	11		
Capital social		250,000	250,000
Reserva legal		2,268	2,265
Superávit por revaluación		81,002	157,619
Utilidades de años anteriores		38,758	38,734
Total patrimonio		372,028	448,618
Total pasivos y patrimonio		1,074,894	1,228,104

Catalina Romero

Catalina Alarcón N.
Gerente

Sandra Mite O.
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROGRA S. A.

Estados de resultado integral
Por los años terminados al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Ventas 12%		**66,948**	22,546
Ventas 0%		**5,555**	105,000
Total ingresos		**72,503**	127,546
Costo de venta	12	**(11,229)**	(14,910)
Utilidad bruta		**61,274**	112,636
Total gastos			
Gastos de administración	12	**(65,710)**	(39,589)
Gastos financieros		**(55,523)**	(72,994)
Total gastos		**(121,233)**	(112,583)
Otros ingresos		**60,000**	-
Utilidad del ejercicio		**41**	53
Participación de trabajadores		**(6)**	(8)
Impuesto a la renta		**(8)**	(11)
Utilidad neta		**27**	34

Catalina Alarcón N.
Gerente

Sandra Mite O.
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROGRA S. A.

Estados de cambios en el patrimonio
Por los años terminados al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
Diciembre 31, 2017	250.000	2.265	206.700	38.699	497.664
Reclasificación	-	-	(49.081)	-	(49.081)
Resultado del periodo 2018	-	-	-	35	35
Diciembre 31, 2018	250.000	2.265	157.619	38.734	448.618
Venta de activo	**-**	**-**	**(76.617)**	**-**	**(76.617)**
Resultado periodo 2019	**-**	**-**	**-**	**27**	**27**
Reserva legal	**-**	**3**	**-**	**(3)**	**-**
Diciembre 31 2019	**250.000**	**2.268**	**81.002**	**38.758**	**372.028**

Catalina Alarcón N.
Gerente

Sandra Mite O.
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROGRA S. A.

Estados de flujo de efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	2019	2018
Efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	**275,628**	235,232
Pagado a proveedores y empleados	**(89,810)**	(40,043)
Intereses pagados	**(55,523)**	(72,994)
Impuesto a la renta	**(8)**	(10)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**130,287**	122,185
Efectivo (usado por) de actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) en obligaciones bancarias	**(53,018)**	(73,354)
Aumento (disminución) en relacionada o accionistas	**(76,617)**	(49,080)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento	**(129,635)**	(122,434)
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	**652**	(250)
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	**-**	250
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	**652**	-
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	27	35
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones largo plazo	**10,738**	-
Variación en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	**58,055**	2,679
Activos por impuestos corrientes	**(291)**	695
Activos mantenidos para la venta	**85,361**	105.007
Cuentas por pagar	**(25,139)**	13,761
Obligación por beneficios definidos	**1,536**	8
Efectivo neto proveniente por actividades de operación	**130,287**	122,185

Catalina Alarcón N.
Gerente

Sandra Mite O.
Contador

Ver notas a los estados financieros

1. Operaciones

INMOBILIARIA ROGRA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre de 1981 y su actividad principal es la administración y arrendamiento de bienes raíces.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Junín 114 y Malecón, Edificio Torres del Río.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 24 de abril de 2020 y presentados a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los tres últimos años:

31 de diciembre	Índice de inflación anual
2019	(0.07%)
2018	0.27%
2017	(0.20%)

2. Políticas contables significativas

Base de preparación de estados financieros. – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y regulaciones de organismos de control, según se revele.

Moneda funcional. – A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de reportes de la Compañía.

Activos financieros. – Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconoce en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja incluyen aquellos activos financieros líquidos y el efectivo en caja, los fondos son de libre disponibilidad.

- Otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por alquiler de oficinas, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

- Cuentas por cobrar compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

Pasivos financieros. – Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante

la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, que se realizan con condiciones de créditos normales, no generan interés.

- Cuentas por pagar compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Juicios y estimaciones contables. – En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones. Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación, valor residual y vida útil de los activos fijos, la provisión para jubilación patronal, provisión para desahucio y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019.

Efectivo y equivalentes de efectivo. – El efectivo en caja incluye aquellos activos financieros líquidos, los fondos son de libre disponibilidad.

Otras cuentas por cobrar. – Las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor.

Arrendamientos operativos – Los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, el arrendatario reconocerá los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, o según otra base sistemática.

Propiedad, planta y equipo. –

- ***Medición en el momento del reconocimiento inicial.*** – Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- ***Medición posterior al reconocimiento inicial.*** – Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

  Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

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

  A partir del 1 de enero del 2011, y a propósito de la transición a las NIIF, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

	Vida útil (en años)
Edificaciones	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

- ***Retiro o venta de propiedades.*** – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- ***Deterioro del valor de los activos.*** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

  Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. – Los acreedores comerciales y las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones. – Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación, y, c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de ganancias y pérdidas.

Impuestos:

Impuesto a la renta corriente. – Los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente son medidos al monto que se estima recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas del impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido. – El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan.

Los gastos por impuesto a la renta del período comprenden los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultados, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto al valor agregado (IVA). – Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Reconocimiento de ingresos. – Los ingresos son reconocidos en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente.

La compañía adoptó la norma el 1 de enero de 2018. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 15, la compañía optó por la aplicación de las nuevas reglas utilizando el método de transición retrospectivo que implica reconocer en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018, los efectos acumulados de la adopción de la norma solo a los contratos que no se hayan completado o finalizado al 1 de enero de 2018. La adopción de este método no representó realizar ajuste alguno a las

utilidades retenidas.

Para determinar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de los activos comprometidos y la compañía satisface la obligación de cumplimiento, se considera los siguientes indicadores de transferencia del control:

- La fecha en que la compañía transfiere al cliente la posesión física de los bienes.
- La fecha en que el cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de los bienes.

Costos y gastos. – Son registrados 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 periodo más cercano en el que se conocen.

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

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

Contingencias. – Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Eventos posteriores. – Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.- A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas que entran en vigencia en el presente ejercicio económico o en los siguientes:

Normas	**Fecha efectiva de vigencia**
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contrato de seguros	1 de enero del 2021

La administración de la Compañía ha determinado que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre, representan fondos disponibles en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, sin ninguna restricción.

4. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, otras cuentas por cobrar corresponden a valores pendientes de cobro a terceros a corto plazo, sin plazo establecido, por ventas de oficinas y anticipo de empleados.

5. Activos mantenidos para la venta.

Al 31 de diciembre, un detalle de las propiedades mantenidas para la venta y sus movimientos, son como sigue:

	Saldo 2017	Ventas	Saldo 2018	Ventas	Saldo 2019
Terrenos	99,938	-	99,938	-	**99,938**
Instalaciones	685,316	(105,007)	580,309	**(110,000)**	**470,309**
Subtotal costo	785,254	(105,007)	680,247	**(110,000)**	**570,247**
Deterioro acumulado	(152,370)	-	(152,370)	**24,640**	**(127,730)**
Total neto	632,884	(105,007)	527,877	**(85,360)**	**442,517**

Estas propiedades están disponibles en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a términos usuales y habituales; la misma que se determina por el compromiso de la gerencia en el desarrollo del plan y programa de venta.

6. Propiedad, planta y equipo.

Al 31 de diciembre un detalle de activos fijos y sus movimientos son como sigue:

	Saldo 2017	Adiciones	Saldo 2018	Adiciones	Saldo 2019
Terrenos	105,200	-	105,200	-	**105,200**
Edificios	91,418	-	91,418	-	**91,418**
Instalaciones	507,139	-	507,139	-	**507,139**
Muebles y enseres	28,250	-	28,250	-	**28,250**
Subtotal costo	732,007	-	732,007	-	**732,007**
Depreciación Acumulada	(158,971)	-	(158,971)	**(10,738)**	**(169,709)**
Total neto	573,036	-	573,036	**(10,738)**	**562,298**

7. Activos biológicos

Al 31 de diciembre, un resumen de los activos biológicos es como sigue:

	2019	2018
Plantas en crecimiento y producción	**81,346**	81,346
(-) Depreciación acumulada	**(27,115)**	(27,115)
Total	**54,231**	54,231

8. *Obligaciones bancarias*

Las obligaciones bancarias consistían de lo siguiente:

	2019	2018
Préstamos bancarios:		
Corporación Financiera Nacional	**669,060**	722,077
Total	**669,060**	722,077
Clasificación:		
Corriente	**451,772**	516,656
No corriente	**217,288**	205,421
	669,060	722,077

Al 31 de diciembre las obligaciones bancarias corresponden a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés nominal de 9.76% y vencimiento en noviembre de 2021. Estas obligaciones están garantizadas con los bienes inmuebles de la Compañía.

9. Cuentas por pagar a accionistas y relacionadas

Cuenta por pagar accionistas y relacionadas representan préstamos para capital de trabajo, sin fecha de vencimiento y sin interés.

10. Activos y pasivos por impuestos

Al 31 de diciembre un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2018	2017
Activos:		
Retenciones en la fuente IR	-	2,751
Impuesto al valor agregado y retenciones	**15,196**	12,154
Total	**15,196**	14,905

Impuesto a la renta de la compañía

La provisión para impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25%, sin embargo, las compañías catalogadas como micro y pequeñas empresas, así como los exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo designen a la adquisición de equipos o maquinarias nuevas.

Al 31 de diciembre, una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta.	**41**	53
15% participación de trabajadores.	**(6)**	(8)
Utilidad gravable	**35**	45
Tasa de Impuesto	**22%**	22%
Impuesto a la renta	**8**	10
Retenciones en la fuente año corriente	**(3,050)**	-
Crédito Tributario años anteriores	**(12,154)**	-
Impuesto a la renta por pagar / Saldo a favor	**(15,196)**	10

Situación fiscal:

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía. De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 fue publicado en el segundo suplemento del registro oficial No. 111, el texto final que contiene la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, referimos los cambios tributarios más destacados de la mencionada Ley:

- ***Eliminación del anticipo de Impuesto a la Renta***

Se elimina el anticipo de impuestos a la renta, sin embargo, el contribuyente podrá realizarlo de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

- ***Contribución Única y Temporal***

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados		Tarifa
Desde	**Hasta**	
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5.000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general. El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario. Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el artículo 152 del Código Tributario.

11. Patrimonio

Capital social.- El capital social de la Compañía es de US$ 250,000.00 representado por igual número de acciones de valor unitario de US$ 1.00 dólar.

Reserva legal.- Se constituye por disposición de la Ley de Compañía que establece una apropiación mínima del 10% de la utilidad anual hasta llegar al menos al 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada y no puede ser distribuida a los accionistas.

12. Costos y gastos por su naturaleza

Un detalle de costos y gastos operativos por su naturaleza, incluidos en resultados, es como sigue:

	2019	2018
Sueldos y salarios	38,740	18,737
Beneficios sociales	10,500	7,724
Mantenimiento y reparaciones	2,328	1,539
Honorarios profesionales	7,950	3,600
Suministros y materiales	1,038	419
Gasto de gestión	1,214	1,534
Impuestos y contribuciones	167	586
Otros Gastos	3,773	5,450
Total	65,710	39,589

13. Eventos subsecuentes

Con fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República, dictó el "estado de excepción dentro del territorio nacional", con el afán de controlar la propagación de la pandemia mundial ocasionada por el virus covid-19, mediante el cual se ha suspendido las actividades laborales, comerciales y productivas, con excepción de ciertas actividades relacionadas con salud, provisión de alimentos, servicios básicos, entre otras. La Compañía se encuentra inactiva desde esa fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 30 de junio del 2020, no se produjeron otros eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Catalina Alarcón N.
Gerente

Sandra Mite O.
Contador

Telef.: (593-2) 6021 161 • e-mail: admin.quito@castromora.com.ec • Quito - Ecuador
Telefax: (593-4) 6006 834 • e-mail: admin.guayaquil@castromora.com.ec • Guayaquil - Ecuador
www.castromora.com.ec