

**PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**(Con el informe de los auditores independientes)**

**PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

**ÍNDICE DEL CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares Estadounidenses
Compañía	-	Predial Capitán Nájera S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
Accionistas de:

**Predial Capitán Nájera S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Predial Capitán Nájera S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Predial Capitán Nájera S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Fundamento de la opinión**

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

### **Asuntos que requieren énfasis**

#### **Consolidación de estados financieros**

Sin calificar nuestra opinión y como se revela en la Nota 8 informamos que la Compañía posee participaciones en el paquete accionario de varias compañías, todas ellas con más del 50% de participación accionaria, por ello y de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NTC 28 y Norma Internacional de Información Financiera NIIF 10, la Compañía debe presentar estados financieros consolidados.

### **Sujeto obligado a reportar a la UAFE**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que la Compañía se encuentra obligada a efectuar el control de prevención de lavado de activos normado por la Unidad de Análisis Financiero UAFE, sin embargo, la Compañía no ha cumplido esta normativa.

### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables sobre la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

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

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo 1 de este informe. El Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



VALAREZO & ASOCIADOS CIA. LTDA.  
Parque Empresarial C  
Edif. Corp. 3, primer piso ofic.  
Teléfono: 593 4 350 3047 - 4 350 3048  
P.O. Box: 08 03 30  
Email: info@valarezoasociados.c  
www.valarezoasociados.c  
Guayaquil - Ecu

### Informes sobre otros requisitos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de Predial Capitán Nájera S.A. al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Abril, 15 del 2020  
Guayaquil, Ecuador

*Valarezo & Asociados*

No. de registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: 578

*Douglas Valarezo*

Douglas Valarezo  
Socio  
Registro Profesional  
No. 31.196

## Anexo 1

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Norma Internacional de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Predial Capitán Nájera S.A.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

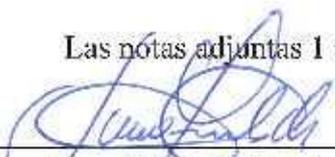
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

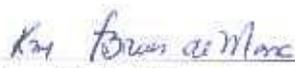
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

PREDIAL CAPITÁN NAJERA S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	14,436	12,599
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	8,147,752	6,019,034
Gastos pagados por anticipados		7,378	9,098
Activos por impuestos corrientes	6	112,934	55,022
Otros activos corrientes		-	92,667
Total activo corriente		8,282,500	6,188,420
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	4,633,724	4,540,902
Inversiones en subsidiarias	8	3,748,999	3,748,920
Otras inversiones en acciones		5	5
Activos por impuesto diferido	9	34,590	11,018
Otros activos no corrientes		1,284	-
Total activo no corriente		8,418,602	8,300,845
Total activo		16,701,102	14,489,265
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	708,235	911,905
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	14,606,885	12,012,969
Pasivos por impuestos corrientes	6	59,570	27,655
Anticipo de cliente		3,740	-
Total pasivo corriente		15,378,430	12,952,529
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras a largo plazo	10	456,771	1,041,072
Otros pasivos no corrientes		23,357	12,357
Total pasivo no corriente		480,128	1,053,429
<u>Patrimonio</u>	13		
Capital social		10,000	10,000
Reservas		39,256	39,256
Resultados acumulados		489,009	64,155
Resultados del ejercicio		304,279	369,896
Total patrimonio		842,544	483,307
Total pasivo y patrimonio		16,701,102	14,489,265

Las notas adjuntas 1 a la 17 son parte integrante de estos estados financieros.

  
Ing. Jaime Fernando Fuentes Chedraui  
Gerente General

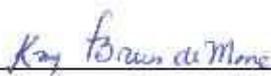
  
Ing. Katty Briones  
Contador General

PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.  
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	14	1,333,876	1,194,341
Otros ingresos		5,824	63,822
Gastos			
Administración y ventas	15	(864,770)	(693,550)
Financieros		(45,104)	(59,579)
Utilidad antes de impuesto a la renta		429,826	505,034
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	6	(94,160)	(101,354)
Diferido		(31,387)	(33,784)
Utilidad del ejercicio y resultado integral		304,279	369,896

Las notas adjuntas 1 a la 17 son parte integrante de estos estados financieros.

  
 Ing. Jaime Fernando Fuentes Chedraui  
 Gerente General

  
 Ing. Katty Briones  
 Contador General

**PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Notas	Resultados acumulados						Resultados del ejercicio	Total
		Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ganancias acumuladas	Adopción por primera vez de las NIIF		
Saldos al 31 de diciembre del 2017		10,000	5,000	47,878	44,963	(118,812)	60,227	64,155	113,411
Mas (menos) transacciones durante el año:									
Traspaso del resultado		-	-	-	-	64,155	-	(64,155)	-
Reversión de absorción de pérdidas		-	-	(13,622)	(44,963)	118,812	(60,227)	-	-
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	-	369,896	369,896
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13	10,000	5,000	34,256	-	64,155	-	369,896	483,307
Mas (menos) transacciones durante el año:									
Traspaso del resultado		-	-	-	-	369,896	-	(369,896)	-
Ajuste por reconocimiento de impuesto diferido	9	-	-	-	-	54,958	-	-	54,958
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	-	304,279	304,279
Saldos al 31 de diciembre del 2019	13	10,000	5,000	34,256	-	489,009	-	304,279	842,544

Las notas adjuntas I a la 17 son parte integrante de estos estados financieros.



Ing. Jaime Ferrnando Fuentes Chedraui  
 Gerente General



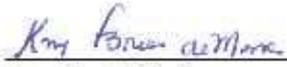
Ing. Katty Briones  
 Contador General

**PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
<u>Clases de cobros por actividades de operación:</u>			
Cobros procedentes de prestación de servicios		1,243,043	792,447
Otros cobros		-	100
<u>Clases de pagos por actividades de operación:</u>			
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(837,401)	(243,031)
Pagos de intereses		(6,613)	(11,141)
Pagos de impuestos		(91,906)	(136,417)
Flujos neto de efectivo procedentes de actividades de operación		307,123	401,958
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Pagos de obligaciones financieras	10	(787,971)	(911,905)
Pagos de intereses por préstamos capitalizados en terrenos		(148,883)	(211,217)
Cobros de préstamos a partes relacionadas		-	16,160
Préstamos realizados a relacionadas		(2,534)	(151,519)
Préstamos otorgados por relacionadas	11	664,102	867,001
Pagos de préstamos otorgados por relacionadas		(30,000)	(14,931)
Flujos neto de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(305,286)	(406,411)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		1,837	(4,453)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		12,599	17,052
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	14,436	12,599

Las notas adjuntas 1 a la 17 son parte integrante de estos estados financieros.

  
 Ing. Jaime Fernando Fuentes Chedraui  
 Gerente General

  
 Ing. Katty Briones  
 Contador General

PREDIAL CAPITÁN NAJERA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 17 de marzo de 1969 con el objeto principal de emprender en negocios mercantiles de agencias y representaciones, y en la celebración de actos civiles de administración compra y venta de inmuebles. Además, la Compañía podrá adquirir derechos reales y personales; enajenar y grabar bienes y en fin contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer.

La principal fuente de ingresos de la Compañía es el alquiler de inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, los Accionistas todos de nacionalidad ecuatoriana son:

Nombres	Cantidad de acciones	Costo	Porcentajes
		total de acciones US\$	
Mabadefu Holding S.A.	83,333	3,333.32	33.33%
Jabaran Holding S.A.	83,333	3,333.32	33.33%
Ferbarcan Holding S.A.	83,333	3,333.32	33.33%
Barcelona Antón Fernando	1	0.04	0.01%
	<u>250,000</u>	<u>10,000.00</u>	<u>100.00%</u>

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 8, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

(b) Bases de preparación. -

Los estados financieros de Predial Capitán Najera S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF.

(c) Moneda funcional y de presentación. -

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por saldo de efectivo disponible en un banco local. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo de cambios de valor.

(e) Instrumentos financieros. -

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(i) Activos financieros. -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La clasificación del activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Compañía determinará la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición. -

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda. -

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición posterior de los instrumentos financieros de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía a administrar el activo y las características

de flujo de efectivo del activo. Existen tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

Costo Amortizado. – Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral. – Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en resultados. – Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados.

– Instrumentos de patrimonio. –

Los instrumentos de patrimonio son aquellos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir instrumento que no poseen una obligación contractual para pagar. En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizados. Los activos financieros a costo amortizados de la Compañía comprenden:

Cuentas por cobrar clientes. – Son los montos que adeudan los clientes por el servicio de arriendo prestado en el curso normal del negocio, la cuenta de clientes cuenta con un periodo de crédito de 15 días.

Cuentas por cobrar compañías relacionadas. – Corresponde a los montos adeudados por préstamos, y otras cuentas relacionadas. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas se registran a valor nominal pues no registran intereses.

Deterioro de activos financieros. -

La Compañía reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

(ii) Pasivos financieros. -

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La categoría se determina al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros medidos al costo amortizados. Los pasivos financieros a costo amortizados de la Compañía comprenden:

Cuentas por pagar relacionadas. – Son obligaciones de pago por préstamos recibidos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, ambas cuentas se miden al costo amortizado.

(f) Propiedades de inversión. -

(i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- (ii) Medición posterior al reconocimiento: modelos del costo. - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo o a su valor razonable. La Compañía aplica el método del costo.
- (iii) Retiro o venta de Propiedad de inversión. - Una Propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la Propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la Propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad de inversión.

Los gastos de reparación, mantenimiento y los de reposición de partidas no significativas se imputan a resultados en el período en que se producen.

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

A continuación, se presenta los rubros que la Compañía registra como Propiedades de inversión con sus respectivos años de vida útil y porcentajes que se usan en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Porcentaje
Edificio	20	5%

- (g) Inversiones en subsidiarias. -

Las inversiones se registran inicialmente al costo. En aquellas inversiones donde se ejerce control, la Compañía tiene la obligación de consolidar sus estados financieros con los de las subsidiarias.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocerán en el resultado de periodo en los estados financieros separados de una entidad cuando ésta establezca su derecho a recibirlos.

El dividendo se reconoce en el resultado del periodo a menos que la Compañía elija el uso del método de la participación, en cuyo caso el dividendo se reconocerá como una reducción del importe en libros de la inversión.

- (h) Impuestos. -

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

- (v) Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o

deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

- (vi) Impuesto diferido. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

- (i) Provisiones. -

Las Provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la 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.

- (j) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de estos servicios, de acuerdo a la NIIF 15 aplicable desde 1 de enero del 2018.

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

- (k) Costos y gastos. -

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

- (l) Compensación de saldos y transacciones. -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea

requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

(m) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2019 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la compañía Predial Capitán Nájera S.A.

- **Modificación a la NIIF 3 – “Combinación de negocios”**, Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de un negocio que antes era una operación conjunta, debe aplicar los requerimientos de las combinaciones de negocios realizadas por etapas, valorando nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta. Al hacerlo, el adquirente vuelve a valorar la totalidad de su participación previa en la operación conjunta.
- **Modificación a la NIIF 9 – “Características de cancelación anticipada con compensación negativa”**, Un instrumento de deuda puede valorarse a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean “solo pagos de principal y de intereses sobre la cantidad pendiente de pago” y el instrumento se mantenga dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero pasa el criterio SPPI (Solamente pagos de principal e intereses) independientemente del evento o circunstancia que cause la rescisión anticipada del contrato e independientemente de qué parte pague o reciba una compensación razonable por la rescisión anticipada del contrato.
- **Modificación a la NIIF 11 – “Acuerdo conjunto”**, Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad participa, pero no tiene control, en una operación conjunta y obtiene el control conjunto de esa operación conjunta, que es un negocio de acuerdo con la NIIF 3, no valorará nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta.
- **Modificación a la NIC 12 – “Impuesto a las ganancias”**, Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuible que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en

resultados, en otro resultado integral o en patrimonio neto dependiendo de cómo registre la entidad esas transacciones o sucesos pasados.

- NIIF 16 – “Arrendamiento”, Es un estándar nuevo reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos - Incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos.
- Modificación a la NIC 19 – “Beneficios a empleados – Modificación, reducción o liquidación de un plan” Requiere que cuando ocurre una enmienda o recorte del plan el costo del servicio corriente y el interés neto por lo restante del período anual son calculados usando supuestos actualizados.
- Modificación a la NIC 23 – “Costo por préstamos”, Las modificaciones aclaran que una entidad considera parte de sus costes por intereses generales cualquier coste por intereses originalmente incurrido para desarrollar un activo cualificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta se han completado.
- Modificación a la NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, Enmendada para aclarar que los intereses de largo plazo de una entidad, intereses en una asociada o negocio conjunto que hacen parte de su inversión neta en la asociada o negocio conjunto están sujetos a los requerimientos de deterioro contenidos en el NIIF 9.
- CINIIF 23 – “La incertidumbre frente a los tratamientos el impuesto sobre las ganancias”, La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12. No se aplica esta interpretación a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye el tratamiento de los intereses y sanciones relacionados que se pudieran derivar.

La Compañía evaluó que las normas NIIF-11; NIIF-16, NIC23; CINIIF-23 no afectaron su operación por ende no las implementaron; no obstante, la adopción de la implementación de las normas NIIF-3; NIIF-9; NIC-12; NIC-28 no tuvieron un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

(n) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes. -

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIC 1 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIC 8 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero de 2020
NIIF 3 Aclaración sobre definición de negocio	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece qué a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>14,436</u>	<u>12,599</u>

Corresponde a depósitos en cuenta corriente, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso. Este banco local a la fecha del presente informe tiene una calificación de AAA-.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañías y partes relacionadas	(1)	<u>8,114,476</u>	<u>5,866,759</u>
Clientes		<u>33,276</u>	<u>94,276</u>
Otras cuentas por cobrar		<u>-</u>	<u>57,999</u>
		<u>8,147,752</u>	<u>6,019,034</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos y movimientos con sus Compañías y partes relacionadas eran los siguientes:

(Véase página siguiente)

	Saldos al 31-dic-18		Nuevos créditos y/o ajustes	Cobros y/o cruces	Saldos al 31-dic-19
Connistion S.A.	941,058	(a)	1,436,656	-	2,377,714
Promusvento S.A.	2,057,204	(b)	564,391	313,746	2,307,849
Exicar S.A.	1,720,962	(c)	92,321	91,388	1,721,895
Matterscorp S.A.	913,499	(d)	337,436	45,580	1,205,355
Listonsa S.A.	-	(e)	311,712	37,837	273,875
Pharmacaps del Ecuador S.A.	90,000		825	-	90,825
Sr. Fernando Barcelona	7,620	(f)	138,700	92,197	54,123
Sr. José Barcelona Chedraui	-	(g)	39,880	-	39,880
Sra. Judith María Antón Iza	-		27,500	-	27,500
Sr. Joscantonio Barcelona	-		14,000	-	14,000
Faysalo S.A.	826		-	-	826
Kusentov S.A.	18		616	-	634
Almacenes Boyacá S.A.	94,511	(h)	691,154	785,665	-
Dourdan S.A.	35,663	(i)	-	35,663	-
Inmobiliaria Praga Impraga S.A.	5,398		-	5,398	-
Ridleycorp S.A.	-	(j)	227,424	227,424	-
Dostol S.A.	-	(k)	27,229	27,229	-
Banart LLC	-	(l)	52,219	52,219	-
	<u>5,866,759</u>		<u>3,962,063</u>	<u>1,714,346</u>	<u>8,114,476</u>

- (a) Incluyen US\$1,112 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos y US\$1,435,544 son cuentas por pagar de la subsidiaria las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A. ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

C.I.F.E Cia. Ltda.	1,148,559	(Véase Nota 11(2)(d))
Almacenes Boyacá S.A.	247,717	(Véase Nota 11(2)(a))
Ridleycorp S.A.	39,268	(Véase Nota 11(2)(b))
	<u>1,435,544</u>	

- (b) Incluyen US\$1,120 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos, US\$31,973 a intereses por cobrar y US\$531,298 son cuentas por pagar de la subsidiaria las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A. ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Banart LLC	460,000	(Véase Nota 11(2)(d))
Proveedores	70,100	
Exicar S.A.	1,198	(Véase Nota 11(2)(e))
	<u>531,298</u>	

Al cierre del ejercicio la Compañía asumió la cuenta por cobrar por US\$313,746 que mantenía Promusvento S.A. con Almacenes Boyacá S.A. (Véase literal h).

- (c) Incluyen US\$3,828 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos, US\$30,573 a intereses por cobrar y S\$57,920 son cuentas por pagar de la subsidiaria las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A. ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

C.I.F.F. Cía. Ltda.	21,000	(Véase Nota 11(2)(f))
Depósitos en garantía	19,920	
Proveedores	17,000	
	<u>57,920</u>	

Al cierre del ejercicio cruzó US\$91,388 con la cuenta por pagar a la misma compañía (Véase Nota 11 (2)(e)).

- (d) Incluyen US\$4,899 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos, US\$332,537 son cuentas por pagar de la subsidiaria las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A. ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Banart LLC	229,500	(Véase Nota 11(2)(d))
Ridleycorp S.A.	13,392	(Véase Nota 11(2)(b))
Exicar S.A.	416	(Véase Nota 11(2)(e))
Almacenes Boyacá S.A.	89,229	(Literal h)
	<u>332,537</u>	

Al cierre del ejercicio cruzó US\$23,380 con la cuenta por cobrar a José Barcelona Chedraui (Véase Literal g) y US\$22,200 por cobrar a Fernando Barcelona (Véase Literal f).

- (e) Incluyen US\$678 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos y US\$311,034 son cuentas por pagar de las subsidiarias, las cuales, fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A., ya que, estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Almacenes Boyacá S.A.	278,070	(Véase Nota 11(2)(a))
Proveedores	25,760	
Ridleycorp S.A.	6,882	(Véase Nota 11(2)(b))
Exicar S.A.	322	(Véase Nota 11(2)(e))
	<u>311,034</u>	

Al cierre del ejercicio cruzó US\$37,387 con la cuenta por pagar a la misma compañía (Véase Nota 11 (2)(g)).

- (f) Incluyen US\$84,500 por anticipos de honorarios de los cuales fueron cobrados. Además la Compañía asume la cuenta por cobrar al Sr. Fernando Barcelona en Matterscorp S.A. por un monto de US\$22,200 (Véase Literal d) y la cuenta por pagar a Exicar S.A. por un monto de US\$32,000 (Véase Nota 11 (2)(e)).

- (g) La Compañía asumió un monto de US\$23,380 que la subsidiaria Matterscorp S.A. tenía que cobrar al Sr. José Barcelona Chedraui (Véase Literal d) y US\$16,500 por pagarle a Ridleycorp S.A. (Véase Nota 11(2)(b)).
- (h) Incluyen US\$153 que corresponden a otros ajustes y US\$691,001 son cuentas por pagar a Almacenes Boyacá S.A. de las subsidiarias las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A., ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Promusvento S.A.	313,746	(Literal b)
Inmobiliaria Praga Impraga S.A.	271,923	(Véase Nota 11(2)(b))
Exicar S.A.	55,836	(Véase Nota 11(2)(c))
Ridleycorp S.A.	49,496	(Véase Nota 11(2)(b))
	<u>691,001</u>	

Además, la Compañía asumió las cuentas por cobrar a Almacenes Boyaca S.A. que mantenían Matterscorp S.A. por US\$89,229 (Véase Literal d) y realizó el siguiente cruce de cuentas:

Almacenes Boyaca S.A.	676,936	(Véase Nota 11(2)(a))
Dourdan S.A.	19,500	(Véase Nota 11(2)(i))
	<u>696,436</u>	

- (i) Corresponde al cruce de cuenta con la cuenta por pagar de la misma compañía por un monto de US\$35,663 (Véase Nota 11(2)(i))
- (j) Incluyen US\$900 que corresponden a préstamos para pagos de gastos operativos y US\$226,524 son cuentas por pagar a Ridleycorp S.A de las subsidiarias las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A., ya que, estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Banart LLC	226,192	(Véase Nota 11(2)(d))
Exicar S.A.	332	(Véase Nota 11(2)(c))
	<u>226,524</u>	

Esta cuenta fue cruzada con el pasivo de la misma compañía por un monto de US\$227,424 (Véase Nota 11 (2)(b)).

- (k) Incluyen US\$1,119 que corresponde a préstamos para pago de gastos operativo, US\$26,110 son cuentas por pagar de la subsidiaria las cuales fueron asumidas por Predial Capitán Nájera S.A. ya que estas están siendo liquidadas. El detalle a continuación:

Proveedores	15,695	
Almacenes Boyacá S.A.	10,415	(Véase Nota 11(2)(a))
	<u>26,110</u>	

Al cierre del ejercicio cruzó US\$27,288 con la cuenta por pagar a la misma compañía (Véase Nota 11(2)(c)).

- (i) Incluyen US\$52,219 que corresponde a saldos por cobrar a Banart LLC asumidos por la Compañía, esta cuenta se liquidó con las cuentas por pagar a Banart LLC (Véase Nota 11 (2)(d)).

#### NOTA 6. IMPUESTOS:

Activos y pasivos por impuestos del año corriente. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen es como sigue:

<u>Activos:</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Crédito</u> <u>tributario</u>	<u>Compensa-</u> <u>ciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-19</u>
IVA pagado y retenciones de IVA	11,856	194,866	159,337	47,385
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	43,166	116,543	94,160	65,549
	<u>55,022</u>	<u>311,409</u>	<u>253,497</u>	<u>112,934</u>
<u>Pasivos:</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>Ajustes</u>	<u>Retenciones</u> <u>e impuesto</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-19</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	11,100	37,120	49,890	23,870
Retenciones en la fuente de IVA	16,555	54,554	73,699	35,700
	<u>27,655</u>	<u>91,674</u>	<u>123,589</u>	<u>59,570</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	429,826	505,034
Más (menos) - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	72,361	35,519
Amortización de pérdidas	(125,547)	(135,138)
Utilidad gravable	376,640	405,415
Tasa de impuesto	(1) 25%	25%
Impuesto a la renta causado	(2) <u>94,160</u>	<u>101,354</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% para el 2019 y 2018 sobre las utilidades sujetas a distribución y 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta. Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta de acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada el 29 de diciembre del 2017.
- (2) El impuesto a la renta fue liquidado previo al cierre del periodo 2019, el impuesto causado por US\$94,160 se restó el crédito tributario por retenciones en la fuente practicadas a la Compañía por US\$94,160 quedando en el periodo un crédito tributario de US\$65,549. En el año 2018 el impuesto causado por US\$101,354 se restó el anticipo de impuesto a la renta pagado de US\$20,802 y las retenciones en la fuente practicadas a la Compañía y el crédito tributario por US\$80,552 quedando en el periodo 2018 un crédito tributario de US\$43,166.

Las declaraciones de impuestos de los años 2017 al 2019 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

#### NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Adiciones	Saldos al 31-dic-18	Adiciones	Saldos al 31-dic-19
Terreno	3,980,767 (1)	162,647	4,143,414 (1)	108,968	4,252,382
Edificio	581,030	-	581,030	-	581,030
	4,561,797	162,647	4,724,444	108,968	4,833,412
Menos - Depreciación acumulada	(167,396)	(16,146)	(183,542)	(16,146)	(199,688)
	<u>4,394,401</u>	<u>146,501</u>	<u>4,540,902</u>	<u>92,822</u>	<u>4,633,724</u>

- (1) Corresponde a costos por intereses en préstamo realizado en instituciones financieras para la compra de terreno, estos costos están siendo activados al costo de la Propiedad de inversión.

#### NOTA 8. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Inversiones en subsidiarias consistían en:

Razón Social	Porcentajes participación en el capital	2019	2018	Actividad principal
Exicar S.A.	99,99%	1,188,218	1,188,218	Alquiler de bienes inmuebles
Dostol S.A.	99,99%	672,000	672,000	Alquiler de bienes inmuebles
Listonsa S.A.	99,99%	486,899	486,898	Alquiler de bienes inmuebles
Ridleycorp S.A.	99,99%	433,490	433,489	Alquiler de bienes inmuebles
Inmobiliaria Praga Impraga S.A.	99,99%	399,337	399,336	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles
Connistion S.A.	99,88%	306,839	306,838	Alquiler de bienes inmuebles
Promusvento S.A.	99,88%	202,805	202,804	Alquiler de bienes inmuebles
Matterscorp S.A.	99,88%	53,073	53,000	Alquiler de bienes inmuebles
Dourdan S.A.	99,88%	6,338	6,337	Alquiler de bienes inmuebles
		(1) <u>3,748,999</u>	<u>3,748,920</u>	

(1) La Compañía adquirió el 100% de las acciones de las subsidiaras aumentando el total de las inversiones en US\$79.

#### NOTA 9. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Activo por impuestos diferidos consistían en:

	2018	Adición	Baja	2019
Amortización de pérdidas tributarias	<u>11,018</u> (1)	<u>54,958</u> (2)	<u>31,386</u>	<u>34,590</u>

(1) Aumento por el registro de impuestos diferidos por pérdidas tributarias del año 2014 por US\$54,959 (registrados en resultados acumulados).

(2) Baja por uso de la amortización de pérdidas durante el período como se detalla a continuación:

(Véase página siguiente)

Utilidad gravable del ejercicio		502,187
Límite de amortización de pérdidas 25%		25%
Amortización de pérdida		<u>125,547</u>
Baja de impuesto diferido	25%	<u>31,386</u>

#### NOTA 10. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Obligaciones financieras consistían en:

	2019		2018	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Banco Bolivariano</u>				
Préstamo; a una tasa de interés promedio anual de 9,62% a 731 días	446,429	260,417	428,572	678,572
Préstamo, a una tasa de interés promedio anual del 9,65% a 731 días	261,806	196,354	483,333	362,500
	<u>708,235</u>	<u>456,771</u>	<u>911,905</u>	<u>1,041,072</u>

Durante el periodo 2019 se canceló US\$787,971.

La Compañía es codeudora por préstamos hipotecarios comunes los cuales se detallan a continuación:

Número de operación	Fecha vencimiento	Saldo al 31-dic-19	Saldo al 31-dic-18
154907	03/12/2021	937,500	1,687,500
168425	15/01/2020	441,667	541,667
178479	14/09/2020	425,000	525,000
171372	13/05/2020	395,833	495,833
169731	20/03/2020	384,375	484,375
175923	20/07/2020	260,208	360,208
		<u>2,844,583</u>	<u>4,094,583</u>

#### NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

		2019	2018
Accionistas	(1)	9,148,116	8,379,786
Compañías relacionadas	(2)	5,365,470	3,445,616
Proveedores locales		93,299	187,567
		<u>14,606,885</u>	<u>12,012,969</u>

(1) Corresponde a cesiones de cuentas por pagar a las siguientes accionistas:

	2018	Débito	Crédito	2019
Ferbarcan Holding S.A.	2,793,262	31,714	287,824	3,049,372
Jabaran Holding S.A.	2,793,262	31,714	287,824	3,049,372
Mabadefu Holding S.A.	2,793,262	31,715	287,825	3,049,372
	<u>8,379,786</u>	<u>95,143</u>	<u>863,473</u>	<u>9,148,116</u>

Los débitos corresponden a Otros activos corrientes que la Compañía los asumió. Los créditos corresponden a la cesión de la cuenta por pagar a Banart LLC.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos y movimientos con relacionadas eran los siguientes:

	2018		Pago y cruce de cuentas	Asume cuentas	Gastos asumidos	Nuevos préstamos	2019
Almacenes Boyaca S.A.	2,376,433	(a)	785,353	536,202	182,881	664,102	2,974,265
Ridleycorp S.A.	487,904	(b)	227,424	125,538	-	-	386,018
Dostol S.A.	543,442	(c)	27,229	-	-	-	516,213
Banart LLC	-	(d)	915,692	915,692	-	-	-
Exicar S.A.	-	(e)	91,388	91,388	-	-	-
C.I.F.E. Cia. Ltda.	-	(f)	-	1,169,559	-	-	1,169,559
Listonsa Inmobiliaria Praga Impraga S.A.	37,837	(g)	37,837	-	-	-	-
Dourdan S.A.	-	(h)	5,398	324,142	-	-	318,744
	-	(i)	55,163	55,834	-	-	671,000
	<u>3,445,616</u>		<u>2,145,484</u>	<u>3,218,355</u>	<u>182,881</u>	<u>664,102</u>	<u>5,365,470</u>

(a) La Compañía asumió las cuentas por pagar de Almacenes Boyacá S.A. que mantenía las siguientes subsidiarias:

Connistion S.A.	247,717	(Véase Nota 5 (1)(a))
Listonsa S.A.	278,070	(Véase Nota 5 (1)(e))
Dostol S.A.	10,415	(Véase Nota 5 (1)(k))
	<u>536,202</u>	

Además, cruza las cuentas con el activo que posee con la misma Compañía por US\$676,936 y con la cuenta por cobrar clientes por alquiler US\$78,417. Durante el año se realizó un pago en efectivo de US\$30,000.

- (b) La Compañía asumió cuentas por pagar a Ridleycorp S.A. que mantenía las siguientes subsidiarias:

Almacenes Boyaca S.A.	49,496	(Véase Nota 5 (1)(h))
Connistion S.A.	39,268	(Véase Nota 5 (1)(a))
José Barcelona Chedraui	16,500	(Véase Nota 5 (1)(g))
Matterscorp S.A.	13,392	(Véase Nota 5 (1)(d))
Listonsa S.A.	6,882	(Véase Nota 5 (1)(e))
	<u>125,538</u>	

Además, cruza la cuenta con el activo que posee con la misma Compañía US\$227,424 (Véase Nota 5 (1)(f)).

- (c) El saldo de US\$27,229 cruza la cuenta con el activo que posee con la misma compañía (Véase Nota 5 (1)(k)).

- (d) La Compañía asumió cuentas por pagar a Banart LLC que mantenía las siguientes subsidiarias:

Promusvento S.A.	460,000	(Véase Nota 5 (1)(b))
Matterscorp S.A.	229,500	(Véase Nota 5 (1)(d))
Ridleycorp S.A.	226,192	(Véase Nota 5 (1)(i))
	<u>915,692</u>	

Además, cruza la cuenta con el activo que posee con la misma Compañía US\$52,219 (Véase Nota 5 (1)(l)). El saldo de US\$863,473 es asumido por los accionistas (Véase punto 1).

- (e) La Compañía asumió cuentas por pagar a Exicar S.A. que mantenía las siguientes subsidiarias:

Almacenes Boyaca S.A.	55,836	(Véase Nota 5 (1)(h))
Sr. Fernando Barcelona	32,000	(Véase Nota 5 (1)(f))
Promusvento S.A.	1,198	(Véase Nota 5 (1)(b))
Matterscorp S.A.	416	(Véase Nota 5 (1)(d))
Listonsa S.A.	322	(Véase Nota 5 (1)(e))
Ridleycorp S.A.	332	(Véase Nota 5 (1)(i))
Otros activos no corrientes	1,284	
	<u>91,388</u>	

Además, cruza la cuenta con el activo que posee con la misma Compañía US\$91,388 (Véase Nota 5 (1)(c)).

- (f) La Compañía asumió cuentas por pagar a C.I.F.E. Cia. Ltda. que mantenía las siguientes subsidiarias:

Comission S.A.	1,148,559	(Véase Nota 5 (1)(a))
Exicar S.A.	21,000	(Véase Nota 5 (1)(c))
	<u>1,169,559</u>	

(g) El saldo de US\$37,837 cruza la cuenta con el activo que posee con la misma Compañía (Véase Nota 5 (1)(e)).

(h) La Compañía asumió cuentas por pagar a Inmobiliaria Praga Impraga S.A. que mantenía las siguientes subsidiarias:

Almacenes Boyaca S.A.	271,923	(Véase Nota 5 (1)(h))
Banart LLC	52,219	(Véase Nota 5 (1)(i))
	<u>324,142</u>	

Además, cruza la cuenta con el activo que posee con la misma Compañía US\$5,398 (Véase Nota 5(1)).

(i) La Compañía asumió otras cuentas por pagar a Dourdan S.A. por US\$55,834 las cuales fueron cruzadas con las cuentas por cobrar a Almacenes Boyaca S.A. por US\$19,500 (Véase Nota 5 (1)(h)) y con las cuentas por cobrar a la misma Compañía por US\$35,663 (Véase Nota 5 (1)(i)).

#### NOTA 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros:</u>			
<u>Costo amortizado:</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	14,436	12,599
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	8,147,752	6,019,034
Otras inversiones		5	5
		<u>8,162,193</u>	<u>6,031,638</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
<u>Costo amortizado:</u>			
Obligaciones financieras corto plazo	(Nota 10)	708,235	911,905
Obligaciones financieras a largo plazo	(Nota 10)	456,771	1,041,072
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 11)	14,606,885	12,012,969
		<u>15,771,891</u>	<u>13,965,946</u>

### NOTA 13. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 250,000 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse en su totalidad.

Reserva Facultativa- Esta reserva es potestad de los Accionistas. De acuerdo a la Ley de Compañías, los remanentes de las utilidades liquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiese repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberán ser capitalizados. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

### NOTA 14. INGRESOS OPERACIONALES:

Los ingresos de los periodos 2019 y 2018, se encuentran representados por actividades de alquiler de bienes inmuebles. Para el año 2018 la Compañía incrementó sus ingresos desde el mes de mayo debido a que desde el 1 de junio del mismo año se ejecutó un contrato de comodato donde sus subsidiarias (Matterscorp S.A., Exicar S.A., Listonsa S.A., Connistion S.A., Promusvento S.A.) le ceden las propiedades de inversiones, y el derecho a usufructuarlas. El contrato no dispone de plazo de culminación, Esas empresas están en proceso de liquidación voluntaria, y se espera que los activos pasen a Predial Capitán Nájera S.A. al término del proceso legal.

Los ingresos se distribuyen de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

Arrendatario	Monto de arriendo anual	
	2019	2018
Almacenes Boyacá S.A.	1,125,600	1,030,100
Automekano Cia. Ltda.	66,000	38,500
Preuniversitario Stephawking Cia. Ltda.	34,080	36,000
Unicomer del Ecuador S.A.	45,120	26,320
Ayerve Tixi Carmen Elcna	20,030	20,030
Zhuang Yanyan	19,286	19,286
Víctor Ramón Matamoros Tixi	17,160	17,160
Miguel Emilio Salazar Ilaz	6,600	6,945
	<u>1,333,876</u>	<u>1,194,341</u>

#### NOTA 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los Gastos de administración y ventas consistían en:

	2019	2018
Honorarios profesionales y servicios	(1) 648,106	502,223
Servicios básicos	29,052	98,504
Impuestos y contribuciones	74,545	34,662
Seguros	40,316	21,739
Depreciación (Nota 7)	16,146	16,146
Otros gastos	56,605	20,276
	<u>864,770</u>	<u>693,550</u>

(1) Incluye honorarios profesionales por representación por US\$91,304 y honorarios profesionales por administración por US\$522,391, la diferencia corresponde a otros honorarios.

#### NOTA 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, 15 de abril del 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por la afectación económica y social por la nueva crisis sanitaria producto de la propagación en el mundo de un virus denominado CORONAVIRUS 2019; Ecuador no ha estado ajeno a esta afectación, la misma que demanda disposiciones legales que aseguren el cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo del virus, en tal situación, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción el 16 de marzo del 2020 por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado y a fin de

controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus en Ecuador, entre otras, se dispone:

- (i) La movilización en todo el territorio nacional, de tal manera que todas las entidades de la Administración Pública Central e Institucional coordinen esfuerzos en el marco de sus competencias con la finalidad de ejecutar las acciones necesarias para mitigar los efectos del coronavirus en todo el territorio nacional,
- (ii) Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión,
- (iii) Determinar que el alcance de la limitación es con la finalidad específica de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en las áreas de alerta sanitaria,
- (iv) Se declara el toque de queda, sin poder circular en las vías y espacios públicos a nivel nacional a partir del 17 de marzo de 2020,
- (v) Se suspende la jornada presencial de trabajo comprendida entre el 17 y 24 de marzo de 2020, para todos los trabajadores y empleados del sector público y del sector privado, hasta la evaluación y posterior pronunciamiento de las autoridades competentes, sin embargo, se garantiza la provisión de los servicios públicos básicos, y seguirán funcionando las industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de la alimentación y salud, así como los servicios de plataformas digitales. A la fecha del presente informe la suspensión laboral se mantiene.
- (vi) El estado de excepción regirá durante sesenta (60) días a partir de la suscripción del decreto ejecutivo.

Estas medidas adoptadas en el país con el fin de precautelar la salud de la ciudadanía han generado una afectación en la producción, creando trastornos en la cadena de suministros y en el mercado en general, así como un impacto financiero en las empresas.

El impacto económico local y mundial podría depender en parte de cómo reaccione la población ante el virus, sin embargo, el comercio nacional e internacional cae, y una recesión mundial es una posibilidad evidente, hasta que se elaboren respuestas que sean suficientemente ágiles para gestionar la liquidez para sobrevivir a periodos de bajas ventas e ingresos que permitan cubrir sus costos fijos.

#### NOTA 17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en marzo 23 del 2020, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.