

**PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
 (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 total de acciones US\$	Porcentajes
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%
	<b>250,000</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de las Compañías.

La compañía Predial Capitán Nájera S.A., tiene la participación de capital controladora, por tal motivo es la encargada de consolidar los estados financieros para la presentación ante los organismos de regulación y control. Las Subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados del Grupo todas de nacionalidad ecuatoriana son las siguientes:

Razón social de las Subsidiarias	Actividad principal	Porción de participación accionaria y poder de voto
Exicar S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Dostol S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%

Listonsa S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Ridleycorp S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Inmobiliaria Praga Impraga S.A. En Liquidación	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles	100%
Connistion S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Promusvento S.A. En Liquidación	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Matterscorp S.A.	Alquiler de bienes inmuebles	100%
Dourdan S.A.	Alquiler de bienes inmuebles	100%

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

(b) Bases de preparación. -

Los estados financieros consolidados de Predial Capitán Nájera S.A. y Subsidiarias comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y los de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

(c) Base de consolidación.-

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía Predial Capitán Nájera S.A., y las entidades controladas por la Compañía (Subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos inter-grupales son eliminados en la consolidación.

- (i) Tiene poder sobre la participada
- (ii) Está expuesto, o tiene derecho a rendimiento variables procedentes de su implicación en la participada,
- (iii) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos

Se evalúa el control en una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando una Compañía tiene menos de la mayoría de voto de una participada (el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarles la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral), se consideran todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- (i) El tamaño de la participación (derecho de voto) en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de otros tenedores de voto.
- (ii) Los derechos de voto potenciales poseídos por la Compañía, otros tenedores de voto o de otras partes.
- (iii) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- (iv) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que una Compañía tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando se adquiere el control de la misma, y cesa, cuando esta pierde el control. Los ingresos y gastos de la subsidiarias adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados desde la fecha de control de las ganancias de las subsidiarias hasta la fecha en el que se deje de controlar a la referida compañía.

El resultado neto del año se atribuirá a los propietarios de la Compañía y de los no controlados, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

(d) Subsidiarias. -

Son Subsidiarias aquellas entidades sobre las que Predial Capitán Nájera S.A. tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Se incluyen, en el estado consolidado del resultado integral, los resultados de las Subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia, según sea el caso.

(e) Participaciones no controladoras. -

La participación no controladora en las Subsidiarias se identifica de manera separada respecto de la participación del Grupo. La participación no controladora podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos no identificables de la adquirida.

Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras, aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

(f) Inversiones en asociadas. -

Se considera entidades asociadas aquellas en las cuales Predial Capitán Nájera S.A., ejerce una influencia significativa, pero no implica un control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas en las Compañías en las que se invierten.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación del Grupo en los activos netos de las compañías asociadas, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación del Grupo, se reconocen siempre y cuando el grupo haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

(g) Moneda funcional y de presentación. -

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

(h) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

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

(i) 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. -

El Grupo 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 del Grupo 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 los flujos 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 del Grupo a administrar el activo y las características de los flujos de efectivo del activo. Existen tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado del Grupo comprenden:

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. - Son los montos que adeudan los clientes y compañías relacionadas por el alquiler de las propiedades de inversión.

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

Estas cuentas se registran a valor nominal, pues no registran intereses.

- Deterioro de activos financieros. -

El Grupo 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 las Compañías del Grupo esperan recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

(ii) Pasivos financieros. -

El Grupo 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 el Grupo sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros a costo amortizado del Grupo comprenden:

Cuentas por pagar proveedores. - Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el giro normal del negocio.

Cuentas por pagar compañías relacionadas. - Corresponde a los montos adeudados por préstamos, dividendos y servicios recibidos en las operaciones del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

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

(i) 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.
- (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 histórico de Propiedades de inversión de las Compañías del Grupo que miden al costo 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
Edificios	20	5%

- (k) 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de las Compañías del Grupo 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 impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que las Compañías del Grupo dispongan 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.

- (l) Provisiones. -

Las Provisiones se reconocen cuando las Compañías del Grupo tienen la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que las Compañías del Grupo tengan 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(m) 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 las Compañías del Grupo esperan 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 las Compañías del Grupo puedan otorgar.

(n) 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 periodo más cercano en el que se conocen.

(o) 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 las Compañías del Grupo tienen 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.

(p) 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. y Subsidiarias.

- **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 costos 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”, firmada 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.

El Grupo evaluó que las normas NIIF-11; NIC-23; CINIIF-23; NIIF-16 las cuales no afectaron su operación por ende no las implementaron; no obstante, la adopción de implementación de las normas NIIF-3; NIIF-9; NIC-12; NIC-19; NIC-28 no tuvieron un impacto significativo en las operaciones de las Compañías del Grupo.

(q) 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 las Compañías del Grupo:

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 de las Compañías del Grupo realicen ciertas estimaciones y establezcan 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 subsiguientes.

La Compañía del Grupo no han considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que 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 hacerse reconocido la pérdida por deterioro.

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

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

	2019
Banco Bolivariano C.A.	14,436
Banco Pichincha C.A.	6,277
Banco de la Producción Produbanco S.A.	2,820
	<u>23,533</u>

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

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

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

	2019
Compañías y partes relacionadas	(1) 260,423
Clientes	33,276
	<u>293,699</u>

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

	<u>2019</u>
Pharmacaps del Ecuador S.A.	90,825
Sr. Fernando Barcelona	54,123
Sr. José Barcelona Chedraui	39,880
Promusvento S.A. En Liquidación	32,635
Sra. Judith Antón	27,500
Sr. Joseantonio Barcelona Antón	14,000
Faysalo S.A. En Liquidación	826
Kusentov S.A. En Liquidación	634
	<u>260,423</u>

#### NOTA 6. IMPUESTOS:

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

<u>Activos:</u>	<u>2019</u>
Crédito tributario de IVA	113,807
Crédito tributario de impuesto a la renta	177,849
	<u>291,656</u>
	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de IVA	35,700
Retenciones de impuesto a la renta	23,874
	<u>59,574</u>

#### NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>
Terrenos	12,757,070
Edificios	11,722,371
Menos - Depreciación acumulada	(199,688)
	<u>(1) 24,279,753</u>

- (1) Incluye propiedades de inversión que fueron medidas a su valor de realización previa liquidación de las Compañías del Grupo, tomado de los catastros municipales, generando un superávit por revaluación por US\$10,222,676.

**NOTA 8. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

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

	2018	Adición	Baja	2019
Amortización de pérdidas tributarias	11,018 (1)	54,958 (2)	31,387	34,590

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

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

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>31,387</u>

**NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS:**

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

	2019	
	Corto plazo	Largo plazo
<b>Banco Bolivariano</b>		
Préstamo, a una tasa de interés promedio anual de 9,62% a 731 días	446,429	260,417
Préstamo, a una tasa de interés promedio anual del 9,65% a 731 días	<u>261,806</u>	<u>196,354</u>
	<u>708,235</u>	<u>456,771</u>

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

La Compañía Predial Capitán Nájera S.A. es codeudora por préstamos hipotecarios comunes los cuales se detallan a continuación:

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

#### NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

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

	2019
Accionistas	(1) 9,148,116
Compañías relacionadas	(2) 4,143,834
Proveedores locales	93,949
	<u>13,385,899</u>

(1) Corresponde a cesiones de cuentas por pagar obtenidas en el proceso adquisición cesión de acciones a los siguientes accionistas:

	2019
Ferbarcan Holding S.A.	3,049,372
Jabaran Holding S.A.	3,049,372
Mahadefu Holding S.A.	3,049,372
	<u>9,148,116</u>

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

	2019
Almacenes Boyacá S.A.	2,974,275
C.I.F.Í. Cía. Ltda.	1,169,559
	<u>4,143,834</u>

#### NOTA 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

		<u>2019</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	23,533
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	293,699
Otras inversiones en acciones		5
		<u>317,237</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Obligaciones financieras corto plazo	(Nota 9)	708,235
Obligaciones financieras a largo plazo	(Nota 9)	456,771
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 10)	13,385,899
		<u>14,550,905</u>

#### NOTA 12. 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 líquidas 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.

#### NOTA 13. INGRESOS OPERACIONALES:

Los ingresos de los periodos 2019, se encuentran representados por actividades de alquiler de bienes inmuebles. Desde el 01 de junio del 2018 la Compañía incrementó sus ingresos producto de un contrato de comodato donde las Subsidiarias Matterscorp S.A., Exicar S.A., Listonsa S.A., Connistion S.A. y Promusvento S.A., le ceden las propiedades de inversiones, y el derecho a usufructuarlas. El contrato no dispone de plazo de culminación. Estas Subsidiarias 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 del 2019 por el alquiler de bienes inmuebles es el siguiente:

Arrendatario	2019
Almacenes Boyacá S.A.	1,125,600
Automekano Cía. Ltda.	66,000
Preuniversitario Stephawking Cía. Ltda.	34,080
Unicomer del Ecuador S.A.	45,120
Ayerve Tixi Carmen Elena	20,030
Zhuang Yanyan	19,286
Víctor Ramón Matamoros Tixi	17,160
Miguel Emilio Salazar Hatz	6,600
	<u>1,333,876</u>

**NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:**

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

	2019
Honorarios profesionales y servicios	(1) 654,356
Impuestos y contribuciones	87,342
Servicios básicos	32,669
Seguros	40,316
Depreciación	16,146
Otros gastos	57,285
	<u>888,114</u>

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

**NOTA 15. HOJA DE TRABAJO CONSOLIDACION:**

(Véase página siguiente)

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

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de informe a los estados financieros (Julio, 15 del 2020), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos; excepto por la afectación económica y social surgida en el país por la presencia imprevista del coronavirus, misma que demanda disposiciones legales que aseguren el cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo de COVID-19. 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 de coronavirus 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 COVID-19 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 regirán 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.

Hasta el martes de 19 de mayo de 2020 la provincia del Guayas se mantuvo en semáforo rojo, a partir del miércoles 20 el Comité de Operaciones de Emergencia COE de la provincia cambió a color amarillo, lo que implicó la ampliación de horarios de circulación, recorridos de transporte urbano y la reactivación del comercio con normas de bioseguridad establecidas. Entre otras medidas también se aprobó la jornada laboral presencial con aforo de hasta el 50% de los empleados. A la fecha del presente informe estas medidas se mantienen.

#### 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 Junio 09 del 2020, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

Atentamente,

  
Katy Briones Briones  
Contador General

