INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

INDICE **Páginas No.**

Informe del Auditor Independiente	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 17

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.,** que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

   En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como su resultado y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Fundamentos de la opinión con salvedad:

2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos. Consideré que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedad.

Información presentada en adición a los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Accionistas, los estados financieros, pero no incluye, nuestro informe de auditoría.

   En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información y, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), 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.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Página 2

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoria de los estados financieros:

5. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

- Obtuve 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 la Compañía.

- Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Página 3

- Evalué 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.

- Comunique a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcioné a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

MSC. Diana Sánchez B.
RNAE 922

Abril 23 de 2020
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2019	2018
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	24,831	69,526
4	Activos financieros, neto	1,409	12,823
5	Activos por impuestos corrientes	2,866	5,018
6	Activos mantenidos por su vencimiento	1,233,893	0
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,262,999	87,367
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activos fijos, neto	765	49,640
7	Propiedades de inversión	0	798,428
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	765	848,068
	TOTAL ACTIVOS	1,263,764	935,435
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	2,836	14,345
	Otras obligaciones corrientes	29,746	9,059
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	32,582	23,404
	TOTAL PASIVOS	32,582	23,404
	PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS:		
13	Capital social	420	420
13	Reserva legal	420	420
	Resultados acumulados	1,230,342	911,191
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	1,231,182	912,031
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	1,263,764	935,435

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mónica Peña Arosemena
Gerente General

Ing. Lilian de Jáuregui
Contadora

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresados en Dólares)

Notas		2019	2018
	INGRESOS:		
14	Ingresos por arrendamientos	48,393	89,141
	GASTOS OPERACIONALES:		
15	(-) Gastos administrativos y operacionales	(107,708)	(66,084)
	TOTAL	(107,708)	(66,084)
	(PERDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL	(59,315)	23,057
	OTROS INGRESOS :		
17	(+) Otros ingresos	149,530	1,263
	TOTAL	149,530	1,263
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	90,215	24,320
18	15% DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(13,532)	(3,648)
18	22% DE IMPUESTO A LA RENTA	(16,143)	(4,408)
	UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	60,540	16,264
	OTROS RESULTADOS INTEGRAL		
	Superávit por valuación de propiedades de Inversión	277,550	0
	RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	338,080	0
13	**UTILIDAD (PERDIDA) EN PARTICIPACION**	144.14	38.72

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mónica Peña Arosemena
Gerente General

Ing. Lilian de Jáuregui
Contadora

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en Dólares)

			Resultados Acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Otras Reservas	Adopción Utilidades NIIF PYMES	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	420	420	95,497	778,097	47,944	922,378
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	16,264	16,264
Distribución de dividendos					(26,611)	(26,611)
Transferencia de reserva	0	0	(95,497)	0	95,497	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	420	420	0	778,097	133,094	912,031
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	60,540	60,540
Otros Resultados Integrales					277,550	277,550
Distribución de dividendos					(18,939)	(18,939)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	420	420	0	778,097	452,245	1,231,182

Sra. Mónica Peña Arosemena
Gerente General

Ing. Lilian de Jáuregui
Contadora

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en Dólares)

	2019	2018
UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	60,540	16,264
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	29,675	8,056
Depreciaciones de activos fijos y propiedades de inversión	30,616	7,088
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	11,414	(3,579)
Activos por impuestos corrientes	2,152	2,793
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(11,509)	4,601
Otras obligaciones corrientes	(8,988)	(12,247)
Total ajustes	53,360	6,712
Efectivo provisto por las actividades de operación	113,900	22,976
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Inversión en certificados de inversión	(1,233,893)	0
Venta de activos fijos	1,094,238	0
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de inversión	(139,655)	0
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(18,940)	(26,611)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	(18,940)	(26,611)
(Disminución) neta del efectivo	(44,695)	(3,635)
Efectivo al inicio del año	69,526	73,161
Efectivo al final del año	24,831	69,526

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mónica Peña Arosemena
Gerente General

Ing. Lilian de Jauregui
Contadora

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador el 28 de noviembre del 1970 e inscrita en el Registro Mercantil ese mismo año. Su actividad principal es Alquiler de Bienes Inmuebles.

La Compañía mantiene su domicilio tributario en José de Antepara 715 y Primero de Mayo y mantiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0990148309001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Administración de **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.**, en marzo 5 de 2020. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Socios para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración en abril 3 de 2019.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que han sido medidos a valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se menciona a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en: cuentas por cobrar y cuentas por pagar. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Corresponden principalmente a cuentas por cobrar a clientes por concepto de arriendos, nota 4.
- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo, esto es al momento de la negociación por los valores pendientes por cancelarse, al momento de la contratación de los servicios.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Hasta el año 2018, se registraron conforme a las fechas de los desembolsos. Los anticipos a proveedores, son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos. Las pólizas de seguros son amortizadas en línea recta considerando su plazo de vigencia.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos, neto son las siguientes:

Activos	Tasas
Instalaciones y maquinarias	10%
Muebles de oficina y otros	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación y seguridad	33%

Propiedades de inversión.- Hasta el 31 de diciembre del 2018, estuvieron registrados a su valor razonable y representaron aquellos activos que se mantienen para producir rentas, plusvalía o ambas. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

La Administración de **INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.**, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originados por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Reserva legal.- La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados provenientes por la adopción por primera vez de las NIIF.- Corresponden al ajuste efectuado en el periodo de transición de las NIIF, cuyo saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por servicios de arrendamiento de bienes inmueble, son reconocidos mediante la facturación mensual del canon de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean cancelados.

Participación de trabajadores en las utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, nota 13.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;

- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, superávit por revaluación y otros ajustes de NIIF y el movimientos en utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado, pero puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía; sin embargo será transferido en su totalidad cuando se produzca la baja o la venta del activo valuado.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Inversiones Temporales	0	40,743
Banco:		
Banco de Guayaquil S.A.	24,831	28,703
Caja	0	80
Total	24,831	69,526

Inversiones Temporales.- Al 31 de diciembre del 2018, representó certificado de depósito mantenido con el Banco Bolivariano con vencimiento en septiembre 4 del 2019, con una tasa de interés del 5.5%.

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de la cuenta corriente del Banco, están disponibles y no existe restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Clientes	1,589	12,950
(-) Provisión de cuentas incobrables	(180)	(127)
Total	1,409	12,823

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO (Continuación)

Clientes locales.- Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar incluyen valores por cobrar originados por la facturación de canon de arrendamientos. Estas cuentas por cobrar vencen en aproximadamente 30 días.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Retenciones en la fuente.- Al 31 de diciembre de 2019, representan principalmente US$. 2,866 (US$. 4,835 en el año 2018), que han sido efectuadas por clientes, las mismas que de acuerdo a la normativa tributaria vigente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

6. ACTIVOS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2019, representan certificado de depósito mantenido en el Banco Bolivariano por US$. 1,150,000, con una tasa de interés del 7.50%, con vencimiento en julio 13 del 2020, e incluye intereses que serán reconocidos en Resultados Integrales por US$.83,894, a medida que se vaya generando.

7. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Instalaciones	12,872	86,139
Equipos de computación	877	877
Subtotal:	13,749	87,016
Menos: Depreciación acumulada	(12,984)	(37,376)
Total	765	49,640

En los años 2019 y 2018, el movimiento de activos fijos, neto fue el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo inicial	49,640	56,728
Menos: Transferencia a propiedades de inversión	(46,617)	0
Menos: Depreciación anual	(2,258)	(7,088)
Saldo Final, neto	765	49,640

Durante el año 2019, la Compañía efectuó la transferencia de Propiedades y Equipos a Propiedades de Inversión por US$. 46,617.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Terrenos	0	39,642
Edificios	0	794,345
Total	0	833,987
Regularización		
Menos: Depreciación anual	(0)	(35,559)
Saldo Final, neto	0	798,428

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo inicial	798,428	798,428
Transferencias	46,617	0
Más: Avalúo	277,551	0
Menos: venta de activos fijos	(1,094,238)	
Menos: Depreciación anual	(28,358)	(0)
Saldo Final, neto	0	798,428

Transferencias.- Al 31 de diciembre del 2019, se efectuaron reclasificaciones realizadas de propiedades, planta y equipos, consistente en adecuaciones realizadas a la propiedad de Inversión.

Valuación de Propiedades de Inversión: Representa incremento en el valor en libros de terrenos y edificaciones a valor de mercado, establecido mediante avalúo realizado en marzo 4 del 2019, por Ec. Mario Uvidia Arreaga, perito valuador calificado ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador con el Registro No. 649. El referido informe hace referencia a la identificación del inmueble, linderos, ubicación, características físicas y constructivas y su correspondiente valoración, la misma que fue realizada mediante investigaciones de mercado se determinó el precio promedio de mercado.

Ventas de edificios .- En julio 11 del 2019, la Compañía efectuó la venta de las propiedades de inversión a la Distribuidora de Tejidos Distelar C. Ltda. por US$. 1,200,000, generando una utilidad de US$. 105,762.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Proveedores	2,836	729
Depósitos en garantía	0	13,616
Total	2,836	14,345

10. PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía asciende a 420 acciones distribuida de la siguiente forma: Arosemena Arosemena Leticia con 7%, Peña Arosemena Leticia María del Carmen 5%, Peña Arosemena Rafael Guillermo 5%, Peña Calderón Alfredo Miguel con 17%, Peña Calderón Enrique Tomas con 32%, Peña Calderón Rafael María con 17% y Peña Seminario Juan Carlos 17%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2018, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019, en febrero 27 del 2020, mientras que en el año 2018, fue presentado en febrero 9 de 2019.

Utilidad básica por participación.- La utilidad básica por participación, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los socios, entre el promedio ponderado del número de participaciones en circulación al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

11. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos estuvieron dados principalmente por la venta de las propiedades de inversión, que generó una utilidad de US$. 105,762 e intereses ganados en certificados de inversión por US$. 43,160. Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos representaron principalmente ingresos por alquiler de oficina y locales comerciales por US$. 56,200 e ingresos por arriendos US$. 21,464.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019, representan principalmente US$. 40,114 por servicios contratados con terceros, US$. 30,616 por depreciaciones de propiedades de inversión, impuestos y contribuciones US$. 19,866. Con relación al año 2018, representaron principalmente honorarios profesionales y servicios adquiridos por US$. 26,381, reparaciones y mantenimientos por US$. 7,553 e impuestos y contribuciones por US$. 12,179.

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

	2019	2018
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	90,215	24,320
Mas:		
Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	6,404	111
Menos:		
15% Participación de trabajadores en las utilidades	(13,532)	(3,648)
Otras rentas excentas	(42,696)	(743)
Mas:		
Gastos no deducibles	32,985	0
Base de cálculo	73,376	20,040
Tasa aplicable: 22%	16,143	4,408

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

	2019	2018
	(Dólares)	
Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta		
Anticipo de impuesto calculado	0	0
22% de impuesto a la renta	16,143	4,408
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del Impuesto a la renta)	16,143	4,408

14. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los roles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 23 de 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, excepto, porque la Compañía espera iniciar el cierre de sus actividades operacionales ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador.