

**INMOBILIARIA ANDINA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 de diciembre del 2019****1.- Operaciones**

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 65% (2019) y 64% (2018) de los ingresos operacionales corresponden a alquiler de sus inmuebles a S.A. Importadora Andina.

**2.- Bases de presentación de los estados financieros****a) Bases de presentación**

La Compañía prepara sus estados financieros aplicando NIIF completas. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros es la entidad encargada de su control y vigilancia. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**b) Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de informes financieros, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

1. Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
2. Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
3. Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

c) Moneda funcional y de presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional, y las transacciones en otras divisas distintas de dicha moneda se consideran "moneda extranjera". Para determinar la moneda funcional de reporte, se consideró que sus operaciones en Ecuador son realizadas en dólares de Estados Unidos de América.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

d) Uso de estimados y juicios:

El proceso de preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe las estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Específicamente, la información respecto de juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe en las siguientes notas:

- Propiedades de inversión: Al cierre de cada año se evalúa las vidas útiles, depreciación y deterioro si hubiese.
- Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales preparados por profesionales



independientes.

### 3.- Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros:

#### a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

#### b) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías según se midan posteriormente en: "activos financieros al costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" o "activos financieros con cambios en otro resultado integral" según el modelo de negocio para gestionar los activos y de las características de los flujos de efectivos contractuales del activo financiero. Los pasivos financieros se clasifican todos como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambio en resultados. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "efectivo", "préstamos, cuentas por cobrar e inversiones en acciones y solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros al costo amortizado" cuyas características se explican a continuación:

***Efectivo y equivalente de efectivo:*** El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

***Inversiones en acciones:*** Se encuentran registradas al costo.

***Cuentas por cobrar:*** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por anticipos a proveedores, empleados, y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

***Préstamos bancarios y cuentas por pagar:*** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores locales y accionistas). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

***Medición de activos y pasivos financieros:***

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos usando el método de interés efectivo. Se incluyen en el activo y pasivo corriente de acuerdo a su vencimiento.

***Deterioro de activos financieros:***

La Compañía reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero. El objetivo de los requerimientos del deterioro del valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales existan incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Para realizar esta evaluación, la Compañía en cada fecha de presentación comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre el instrumento financiero en la fecha de presentación con la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Adicionalmente se evaluará los casos cuando exista evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontando a la tasa de interés efectiva original a la del activo financiero.

Se reconocerá en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro del valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer.



La Compañía durante el 2019 y 2018 no ha registrado provisiones por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar por cuanto por su giro del negocio no mantiene cartera a crédito.

***Baja de activos y pasivos financieros:***

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere un activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

c) **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Reconocimiento: Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición: Las propiedades de inversión se miden al costo, incluyen los costos asociados a la transacción.

Se reconocen como gastos del período los siguientes rubros:

- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

***Depreciación***

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo o costo atribuido, menos el valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de maquinarias y equipos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

|           | <u>Años</u> | <u>% de depreciación</u> |
|-----------|-------------|--------------------------|
| Edificios | 20          | 5%                       |

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

d) Muebles y Equipos

i. *Reconocimiento y Medición*

Las partidas de muebles y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los muebles y equipos se presentan a su costo. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado.

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en muebles y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

ii. *Depreciación*

La depreciación de muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo menos el valor residual, o la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:



|                        | <u>Años</u> | <u>% de depreciación</u> |
|------------------------|-------------|--------------------------|
| Muebles y equipos      | 10          | 10%                      |
| Vehículos              | 5           | 20%                      |
| Equipos de computación | 3           | 33,33%                   |

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

e) Beneficios a Empleados

*Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio:*

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, o por acuerdo entre las partes, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La compañía determina actualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de descuento del 7.92% (2018: 8.21%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de Alta Calidad del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

*Beneficios a Corto Plazo*

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

#### *Beneficios por Terminación o Cese*

Las indemnizaciones son cargadas a resultados, cuando ocurren.

#### f) Participación de trabajadores en utilidades

La Compañía reconoce en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento de las utilidades líquidas, según disposiciones del Código de Trabajo, cuando aplica.

#### g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificados) a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

#### h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando se efectúa la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente



a cambio de la contraprestación que espera tener derecho. Para reconocer los ingresos la Compañía aplica los siguientes 5 pasos:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente;
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato;
3. Determinación del precio de la transacción;
4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato; y
5. Reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Los ingresos por dividendos cuando la Compañía tiene el derecho a recibirlo.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

i) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, cambios en la valuación de los activos financieros al valor razonable, y los ajustes de los pasivos financieros al valor presente, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, la actualización del valor presente de los pasivos financieros y de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. Tanto el impuesto a la renta corriente como el diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable. En caso de corrección de declaraciones de impuestos de períodos anteriores, las disposiciones vigentes establecen que solo aplican si dicha corrección implica un ajuste de mayor valor a pagar al Estado; por consiguiente, en esas



circunstancias específicas, el impuesto corriente por pagar lo conformaría también dicho tipo de ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que se generen o estén disponibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 25%.

No obstante, la tarifa impositiva será de 3 puntos porcentuales más (28%), cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, según lo establece la Ley; o si dentro de la cadena de propiedad 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.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (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 los requisitos



que se establezcan en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno. 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 los exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales (22%).

También se encuentra en vigor la norma que determina el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior; sobre: el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma establecía que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, hasta 2018.

A partir del 2020, el cálculo y pago del anticipo de impuesto a la renta será opcional.

#### 4.- Normas Contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), nuevas y revisadas han sido emitidas, con su fecha de aplicación obligatoria, así:

| <b>Normas / interpretaciones</b>                                 | <b>Cambios en las NIIF</b>                                                                                                                                                        | <b>Aplicación obligatoria a partir de:</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b><u>Normas con vigencia posterior al 2019</u></b>              |                                                                                                                                                                                   |                                            |
| NIIF 17                                                          | Contratos de seguros: Se aplica a los contratos de seguros, reaseguros emitidos o mantenidos por una entidad.                                                                     | Enero 1, 2021                              |
| NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7                                          | Reformas relacionadas a las tasas de interés referenciales que se tratan en estas Normas                                                                                          | Enero 1, 2020                              |
| <b><u>Mejoras anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017</u></b> |                                                                                                                                                                                   |                                            |
| NIIF 3                                                           | Combinaciones de Negocios: Modificaciones. Aclara que cuando una entidad obtiene el control de un negocio, operación conjunta, medirá nuevamente la participación en ese negocio. | Enero 1, 2020                              |
| NIC 1 y NIC 8                                                    | Realización de juicios sobre Materialidad o importancia relativa, con el objeto de preparar estados financieros con información útil a los inversores.                            | Enero 1, 2020                              |

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues su gran mayoría no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

## 5.- Administración de riesgo financiero

### 5.1.- Factores de riesgo financiero

La Administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite disminuir el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

#### a) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

##### Efectivo en bancos y activos financieros

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo, en Instituciones con las siguientes calificaciones:

|                          | Calificación |      |
|--------------------------|--------------|------|
|                          | 2019         | 2018 |
| Banco del Pichincha C.A. | AAA-         | AAA- |

#### b) **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La



política de manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

La Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, beneficios a empleados, impuestos y otros con antigüedad menor a un año.

Durante el 2019, la Compañía concentró su apalancamiento netamente con capital propio, lo cual no ha originado inconvenientes para la Administración.

#### c) Riesgo de mercado

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúe debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. En el caso de la Compañía, el riesgo de mercado comprende el riesgo de tasa de interés; la exposición es baja debido a que las obligaciones a largo plazo son con tasas fijas y con compañías relacionadas.

#### 5.2.- Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de ésta de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficio a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de ratio de apalancamiento, estos ratios al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

|                                           | US\$      |           |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                           | 2019      | 2018      |
| Proveedores                               | 6.054     | 4.753     |
| Cuentas por pagar accionistas             | 5.895.781 | 5.595.781 |
| Deudas                                    | 134.139   | 193.498   |
| Menos: Efectivo y equivalente de efectivo | (516.413) | (10.436)  |
| Deuda Neta                                | 5.519.561 | 5.783.596 |
| Total patrimonio neto                     | 599.183   | 485.359   |
| Capital total                             | 6.118.744 | 6.268.955 |
| Ratio de apalancamiento                   | 90%       | 92%       |

## 6.- Instrumento financiero por categoría

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio.

|                                                         | US\$             |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         | 2019             | 2018             |
| <u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u> |                  |                  |
| Efectivo y equivalente de efectivo                      | 516.413          | 10.436           |
| Inversiones en acciones                                 | 3.047.248        | 3.047.248        |
| <b>Total activos financieros</b>                        | <b>3.563.661</b> | <b>3.057.684</b> |
| <u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u> |                  |                  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                   | 6.054            | 4.753            |
| Deuda                                                   | 134.139          | 193.498          |
| Cuentas por pagar accionistas                           | 5.895.781        | 5.595.781        |
| <b>Total pasivos financieros</b>                        | <b>6.035.974</b> | <b>5.794.032</b> |

## 7.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo al 31 de diciembre 2019 y 2018 se descomponen en:

|            | US\$           |               |
|------------|----------------|---------------|
|            | 2019           | 2018          |
| Caja       | -              | 50            |
| Bancos (1) | 516.413        | 10.386        |
|            | <b>516.413</b> | <b>10.436</b> |

(1) Incluyen depósitos mantenidos en el Banco del Pichincha S.A., los cuales son de libre disponibilidad.

## 8.- Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de impuestos por cobrar, es como sigue:

|                          | US\$           |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2019           | 2018           |
| Crédito tributario (IVA) | 487.884        | 571.578        |
| Crédito tributario (IR)  | 71.290         | 42.421         |
|                          | <b>559.174</b> | <b>613.999</b> |



La Compañía en el 2019 recibió nota de crédito desmaterializada por parte del SRI por US\$90.193 por concepto de retenciones de IVA por los periodos comprendidos de los meses de octubre del 2016 a agosto del 2018.

La Compañía se mantiene en el proceso de compensación de manera mensual del crédito tributario por IVA, la Administración espera utilizar el crédito tributario antes de su caducidad.

#### 9.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

|                                | US\$               |              |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                                | Saldo<br>31-dic-18 | Adiciones    | Saldo<br>31-dic-19 |
| <b>Costo:</b>                  |                    |              |                    |
| Muebles y equipos              | 75.140             | 1.135        | 76.275             |
| Equipos de computación         | 16.700             | 2.617        | 19.317             |
| Vehículos                      | 178.967            | -            | 178.967            |
| <b>Total costo</b>             | <b>270.807</b>     | <b>3.752</b> | <b>274.559</b>     |
| <b>Depreciación acumulada</b>  | <b>237.382</b>     | <b>7.952</b> | <b>245.334</b>     |
| <b>Muebles y equipos, neto</b> | <b>33.425</b>      |              | <b>29.225</b>      |

|                                | US\$               |              |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                                | Saldo<br>31-dic-17 | Adiciones    | Saldo<br>31-dic-18 |
| <b>Costo:</b>                  |                    |              |                    |
| Muebles y equipos              | 74.991             | 150          | 75.141             |
| Equipos de computación         | 16.435             | 264          | 16.699             |
| Vehículos                      | 178.967            | -            | 178.967            |
| <b>Total costo</b>             | <b>270.393</b>     | <b>414</b>   | <b>270.807</b>     |
| <b>Depreciación acumulada</b>  | <b>230.465</b>     | <b>6.917</b> | <b>237.382</b>     |
| <b>Muebles y equipos, neto</b> | <b>39.928</b>      |              | <b>33.425</b>      |

El cargo a gastos por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$7.952 en el 2019 y US\$6.917 en el 2018.

#### 10.- Inversiones en acciones

Un resumen de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                 |             |                |                  |             | US\$               |
|---------------------------------|-------------|----------------|------------------|-------------|--------------------|
| Compañía                        | % Particip. | N° de acciones | V/.Unit. Nominal | V/. Nominal | Saldo al 31-dic-19 |
| Andujar S.A.                    | 4,13%       | 520.792        | 1                | 520.792     | 520.792            |
| Corporación Maresa              | 0,14%       | 42.919         | 1                | 42.919      | 103.006            |
| Continental Tire Andina S.A.    | 3,60%       | 2.482.066      | 1                | 2.482.066   | 2.422.101          |
| Intorrescorp Saint Ignacio S.A. | 13,49%      | 1.349          | 1                | 1.349       | 1.349              |
|                                 |             |                |                  |             | <u>3.047.248</u>   |

|                                 |             |                |                  |             | US\$               |
|---------------------------------|-------------|----------------|------------------|-------------|--------------------|
| Compañía                        | % Particip. | N° de acciones | V/.Unit. Nominal | V/. Nominal | Saldo al 31-dic-18 |
| Andujar S.A.                    | 4,13%       | 520.792        | 1                | 520.792     | 520.792            |
| Corporación Maresa              | 0,14%       | 42.919         | 1                | 42.919      | 103.006            |
| Continental Tire Andina S.A.    | 3,60%       | 2.482.066      | 1                | 2.482.066   | 2.422.101          |
| Intorrescorp Saint Ignacio S.A. | 13,49%      | 1.349          | 1                | 1.349       | 1.349              |
|                                 |             |                |                  |             | <u>3.047.248</u>   |

Las inversiones en acciones las adquirió de su relacionada en el 2016, y están registradas al costo.

La Compañía recibió durante los años 2019 y 2018 dividendos en efectivo por US\$62.100 y US\$169.052, respectivamente; por las acciones en Continental Tire Andina S.A.

#### 11.- Propiedades de Inversión

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

|                                       |                  |                |                 |                  | US\$ |
|---------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------|
|                                       | Saldo 31-dic-18  | Adiciones      | Venta           | Saldo 31-dic-19  | %    |
| <b>Costo:</b>                         |                  |                |                 |                  |      |
| Terrenos                              | 1.382.211        | -              | -24.206         | 1.358.005        |      |
| Edificios                             | 2.964.257        | 609.559        | -132.749        | 3.441.067        | 5    |
| <b>Total costo</b>                    | <u>4.346.468</u> | <u>609.559</u> | <u>-156.955</u> | <u>4.799.072</u> |      |
| <b>Depreciación acumulada</b>         | <u>1.913.537</u> | <u>132.988</u> | <u>-132.749</u> | <u>1.913.776</u> |      |
| <b>Propiedades de inversión, neto</b> | <u>2.432.931</u> |                |                 | <u>2.885.296</u> |      |



|                                       | US\$               |           |         |                    | % |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|---------|--------------------|---|
|                                       | Saldo<br>31-dic-17 | Adiciones | Bajas   | Saldo<br>31-dic-18 |   |
| <b>Costo:</b>                         |                    |           |         |                    |   |
| Terrenos                              | 1.382.211          | -         | -       | 1.382.211          |   |
| Edificios                             | 3.004.403          | -         | -40.146 | 2.964.257          | 5 |
| Total costo                           | 4.386.614          | -         | -40.146 | 4.346.468          |   |
| <b>Depreciación acumulada</b>         | 1.841.204          | 112.479   | -40.146 | 1.913.537          |   |
| <b>Propiedades de inversión, neto</b> | <u>2.545.410</u>   |           |         | <u>2.432.931</u>   |   |

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$132.988 en el 2019 y US\$112.479 en el 2018.

En el 2013 se adquirió un inmueble a la M.I. Municipalidad de Guayaquil; por el cual, al 31 de diciembre del 2019, se adeuda US\$134.139 (US\$193.498) ver nota 12; y se encuentra entregado en garantía mediante hipoteca.

En el 2019, la Compañía activó el proyecto Torres San Ignacio que se presentaba como otras cuentas por cobrar por un monto de US\$609.559.

La Compañía vendió edificios y terrenos en el 2019 por un monto de US\$530.000 generando una utilidad por US\$505.794.

## 12.- Deuda a corto y largo plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el vencimiento corriente y no corriente se descompone así:

|                                                                         | US\$          |                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                                         | 2019          | 2018           |
| <b><u>Hipoteca</u></b>                                                  |               |                |
| <u>M.I. Municipalidad de Guayaquil</u>                                  |               |                |
| 8,17% Interés fijo anual con vctos. trimestrales hasta octubre del 2021 | 134.139       | 193.498        |
| <b>Menos:</b>                                                           |               |                |
| Deuda a corto plazo                                                     | 64.359        | 59.359         |
| <b>Total deuda a largo plazo</b>                                        | <u>69.780</u> | <u>134.139</u> |

El resumen de los vencimientos de capital anuales de la hipoteca, es como sigue:

|      | US\$           |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 2019           | 2018           |
| 2019 | -              | 59.359         |
| 2020 | 64.359         | 64.359         |
| 2021 | 69.780         | 69.780         |
|      | <u>134.139</u> | <u>193.498</u> |

### 13.- Otros impuestos por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros impuestos por pagar, son como sigue:

|                                    | US\$          |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2019          | 2018          |
| IVA por pagar                      | 673           | 580           |
| Retenciones en la fuente por pagar | 56.455        | 53.176        |
|                                    | <u>57.128</u> | <u>53.756</u> |

### 14.- Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los anticipos de clientes, son como sigue:

|                                            | US\$           |              |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|
|                                            | 2019           | 2018         |
| Nefrocontrol                               | 8.826          | 8.826        |
| Baltic Reffers S.A.                        | 240            | 100          |
| Ramosvalverdelaw S.A.                      | 900            | -            |
| Inmobiliaria López-Rabascall Ilorabsa S.A. | 120.000        | -            |
|                                            | <u>129.966</u> | <u>8.926</u> |

El anticipo de cliente por US\$120.000 corresponde a una futura venta de una de las propiedades de inversión.

### 15.- Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se descomponen en:

|                                   | US\$          |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
|                                   | 2019          | 2018           |
| Beneficios sociales por pagar (1) | 8.505         | 8.512          |
| Participación a trabajadores      | 22.422        | -              |
| Intereses por pagar               | 2.085         | 176.077        |
|                                   | <u>33.012</u> | <u>184.589</u> |

(1) Corresponde principalmente a décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones y



fondo de reserva.

#### 16.- Jubilación patronal y desahucio

La jubilación patronal y desahucio, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se descomponen en:

|                     | US\$          |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 2019          | 2018          |
| Jubilación patronal | 65.192        | 62.754        |
| Desahucio           | 29.293        | 27.742        |
|                     | <u>94.485</u> | <u>90.496</u> |

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

|                                 | 2019         | 2018         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Tasa de descuento               | 7,92%        | 8,21%        |
| Tasa de incremento salarial     | 3,59%        | 3,91%        |
| Tasa de rotación                | 12,50%       | -10,00%      |
| Tabla de mortalidad e invalidez | TM IESS 2002 | TM IESS 2002 |

El movimiento de la provisión por jubilación patronal y desahucio es como sigue:

|                                                                  | Jubilación Patronal |               | Desahucio     |               | Total         |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                  | 2018                | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          | 2019          |
| Al 1 de enero                                                    | 73.245              | 62.754        | 35.497        | 27.742        | 108.742       | 90.496        |
| Costo laboral por servicio                                       | -                   | 2.438         | -             | 1.551         | -             | 3.989         |
| Costo financieros                                                | -                   | -             | -             | -             | -             | -             |
| Ganancias/pérdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia | (10.491)            | -             | (7.755)       | -             | (18.246)      | -             |
| Beneficios pagados                                               | -                   | -             | -             | -             | -             | -             |
| Saldo al 31 de diciembre                                         | <u>62.754</u>       | <u>65.192</u> | <u>27.742</u> | <u>29.293</u> | <u>90.496</u> | <u>94.485</u> |

#### 17.- Cuentas por pagar accionistas

"Inmobiliaria Andina" realiza las siguientes transacciones con sus accionistas:

- La Compañía adeuda a los accionistas por préstamos US\$5.895.781 sin intereses y sin vencimiento, será cancelado cuando se tenga disponibilidad de flujo. En el 2019 la Compañía pagó intereses por US\$173.081 del año 2017. La descomposición de los préstamos a accionistas, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

| Accionistas                   | US\$             |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
|                               | 2019             | 2018             |
| Maria Teresa de Naranjo       | 1.101.000        | 1.101.000        |
| Maria Teresa Naranjo Ginatta  | 1.672.584        | 1.572.584        |
| Andrea Fanny Naranjo Ginatta  | 1.672.197        | 1.572.197        |
| Maria Graciela Naranjo Cuesta | 1.450.000        | 1.350.000        |
|                               | <u>5.895.781</u> | <u>5.595.781</u> |

- En el 2019 la Compañía recibió US\$300.000 en efectivo de sus accionistas para capital de trabajo.
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$180.000 (2019 y 2018).
- Recibió ingresos por US\$7.200 en el 2019 y 2018 por alquiler de inmuebles.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

|                       | US\$    |         |
|-----------------------|---------|---------|
|                       | 2019    | 2018    |
| <u>Ingresos:</u>      |         |         |
| Alquileres, ingresos  | 7.200   | 7.200   |
| <u>Gastos:</u>        |         |         |
| Incentivo a Directivo | 180.000 | 180.000 |

#### 18.- Capital social

El capital suscrito de la Compañía asciende a US\$17.000, equivalentes a 17 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.000 cada una. El capital autorizado de la Compañía es de US\$34.000.

#### 19.- Reservas

##### a) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

##### b) Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.



## 20.- Resultados acumulados

Los resultados (utilidades-pérdidas) de cada ejercicio son registradas en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen, con la aprobación de la junta general de accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con las reserva legal y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

## 21.- Gastos por naturaleza

La descomposición de los gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es la siguiente:

|                                             | Notas | US\$           |                |
|---------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
|                                             |       | 2019           | 2018           |
| Personal                                    |       | 379.805        | 383.111        |
| Impuestos                                   |       | 46.006         | 32.188         |
| Honorarios                                  |       | 49.172         | 41.507         |
| Mantenimiento                               |       | 30.773         | 45.610         |
| Seguros                                     |       | 16.919         | 18.018         |
| Otros                                       |       | 157.911        | 135.266        |
| Depreciaciones por muebles y equipos        | 10    | 7.952          | 6.917          |
| Depreciaciones por propiedades de inversión | 11    | 132.988        | 112.479        |
| Gastos de intereses                         |       | 15.483         | 19.375         |
| Alicuotas comunales                         |       | 142.714        | 129.332        |
|                                             |       | <u>979.723</u> | <u>923.803</u> |

Los gastos incluyen US\$22.422 (2019) de participación a trabajadores.

## 22.- Impuesto a la renta

### (a) Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta se encuentra compuesto así:

|                               | US\$          |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | 2019          | 2018          |
| Impuesto a la renta corriente | <u>15.230</u> | <u>28.057</u> |

### (b) Conciliación contable tributaria

El gasto por 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

|                                                               | US\$     |           |
|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|
|                                                               | 2019     | 2018      |
| Utilidad (Pérdida) antes de participación laboral e impuestos | 149.480  | (136.628) |
| Base de cálculo para Participación a los trabajadores         | 149.480  | -         |
| Menos: Participación laboral                                  | 22.422   | -         |
| Utilidad (Pérdida) contable antes impuesto a la renta         | 127.058  | (136.628) |
| Menos: Dividendos exentos (1)                                 | (62.100) | (169.052) |
| Menos: Amortización de pérdidas tributarias (2)               | (18.977) | -         |
| Mas: Gastos incurridos para generar ingresos exentos          | 1        | -         |
| Mas: Participación atribuible a ingresos exentos              | 9.315    | -         |
| Mas: Gasto no deducible (3)                                   | 5.621    | 1.460     |
| Base imponible total                                          | 60.918   | (304.220) |
| Tasa de impuesto a la renta                                   | 25%      | 25%       |
| Impuesto a la renta causado                                   | 15.230   | 0         |
| Anticipo de impuesto a la renta calculado                     | -        | 28.057    |
| Gasto de impuesto a la renta calculado                        | 15.230   | 28.057    |

- (1) Durante el 2019 y 2018 corresponde a valores recibidos como dividendos por las acciones en Continental Tire.
- (2) Corresponde a la perdida tributaria del año 2017.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a US\$3.988 por la provisión de jubilación patronal y desahucio

### (c) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto de impuesto a la renta y la utilidad antes de impuesto de los años 2019 y 2018 es como sigue:

|                                                                 | US\$     |           |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------|
|                                                                 | 2019     | 2018      |
| Utilidad (Pérdida) contable antes impuesto a la renta           | 127.058  | (136.628) |
| Tasa de impuesto a la renta                                     | 25%      | 25%       |
|                                                                 | 31.765   | -         |
| Dividendos y otras rentas exentas                               | (15.523) | (42.263)  |
| Amortización de pérdidas tributarias                            | (4.746)  | -         |
| Gastos incurridos y participación atribuible a ingresos exentos | 2.329    | -         |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles                       | 1.405    | 365       |
| Impuesto calculado                                              | 15.230   | (41.898)  |
| Anticipo impuesto a la renta calculado                          | -        | 28.057    |
| Impuesto a la renta causado                                     | 15.230   | 28.057    |
| Tasa efectiva                                                   | 12%      | -21%      |

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2019 y 2018 se presenta a continuación:



|                                                       | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta causado                           | (15.230)      | (28.057)      |
| Menos:                                                |               |               |
| Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores | 42.421        | 20.437        |
| Retenciones de impuesto a la renta del año            | 44.099        | 50.041        |
| Impuesto a la renta por recuperar (Nota 8)            | <u>71.290</u> | <u>42.421</u> |

#### **(d) Actualizaciones de los principales Reformas Tributarias**

Con fecha 28 de agosto del 2018 mediante el Suplemento del Registro Oficial No.309 se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, dentro de la cual se establecieron los siguientes beneficios, así como cambios a la Ley de Régimen Tributario Interno.

##### **Beneficios tributarios**

Se establecen los siguientes beneficios:

- Exoneración del impuesto a la renta para las inversiones nuevas y productivas en sectores priorizados generadas por sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto, por un periodo de hasta 12 años si se encontraran fuera de Quito o Guayaquil, 8 años dentro de las mencionadas ciudades; si la inversión fuere efectuada en el sector industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera 15 años.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las inversiones nuevas y productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto. Así como en los pagos de dividendos hasta el plazo establecido en el referido contrato siempre y cuando los recursos provengan del extranjero.
- Las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades, en nuevos activos productivos estarán exoneradas del impuesto a la salida de divisas en la distribución de dividendos siempre que se cumpla con informar su composición societaria.
- Exoneración del impuesto a la renta para las inversiones nuevas y productivas en sectores de industrias básicas generadas por sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto, por un periodo de hasta 15 años; si la inversión fuere efectuada dentro de los cantones de frontera la exoneración se ampliará 5 años más.

Estos incentivos tendrán una vigencia de hasta 24 meses, contados a partir de la publicación en el Registro Oficial de la Ley Orgánica para el Fomento

Productivo, plazo dentro del cual se deberán iniciar las nuevas inversiones productivas.

### **Cambios a la Ley de Régimen Tributario y su Reglamento**

Aplicables en el periodo fiscal 2019:

- Se establece que serán exentos los dividendos pagados a otras sociedades nacionales o extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No aplica la exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador o cuando la sociedad incumple el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Para efectos de la distribución de dividendos se entenderá a la decisión de la junta de accionistas o similar, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha del acta o su equivalente.
- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta el 20% de sus ingresos gravados.
- La tarifa general para sociedades será del 25%, salvo cuando el contribuyente haya incumplido su deber de informar su composición societaria o dentro de la cadena de propiedad 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.
- Para efectos de determinar la utilidad en la enajenación de acciones se tomará el mayor valor, entre el VPP correspondiente al año inmediato anterior a aquel en que se efectúa la enajenación y el valor de adquisición; en relación con el valor real de la enajenación. Para el cálculo del VPP no se considerará a las utilidades no distribuidas.
- Para el año 2019 se encuentra vigente el impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones.
- Se establece que el plazo máximo para el uso de crédito tributario es hasta dentro de cinco años desde la fecha de pago. A su vez que el plazo máximo para devolución de retenciones de IVA también es de hasta cinco años.
- Para efectos del impuesto a la salida de divisas se clarifica que el hecho generador de dicho impuesto excluye a las compensaciones e inclusive establece que cuando existan compensaciones de crédito de saldos deudores y acreedores del exterior la base imponible será el saldo neto transferido.



Con fecha 31 de diciembre del 2019 mediante el Suplemento del Registro Oficial No.111 se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, dentro de la cual se establecieron los siguientes beneficios, así como cambios a la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **Beneficios tributarios**

Aplicables en el periodo fiscal 2020:

- Se deducirán con el cincuenta por ciento adicional los seguros de crédito contratados para la exportación de conformidad con lo previsto en el reglamento.
- Las donaciones que se destinen en carreras de pregrado o postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a Instituciones de Educación Superior, legalmente reconocidas. Hasta el 1% del ingreso gravado.

### **Cambios a la Ley de Régimen Tributario y su Reglamento**

Aplicables en el periodo fiscal 2020:

- Se establece que serán exentos los dividendos pagados a otras sociedades nacionales. Además, se indica que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- Si el contribuyente que distribuye los dividendos incumple el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dicho dividendo con la tarifa del 35%.
- Se incluyen nuevos sectores económicos considerados prioritarios tales como, servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Para efectos de determinar la deducibilidad de intereses cancelados a relacionadas del exterior por sociedades locales, que no sean bancos, aseguradoras y entidades del sector financiera de la Economía Popular y Solidaria; el monto total de interés neto no deberá ser mayor al veinte por ciento de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos de actividades agropecuarias de producción, comercialización y exportación con un impuesto a la fracción básica de hasta \$87,100 y un impuesto a la fracción excedente de hasta un 2%, tomando como base de cálculo los ingresos anuales del contribuyente.

- El pago del anticipo del impuesto a la renta podrá anticiparse de forma voluntaria y será equivalente al cincuenta por ciento del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se grava con el impuesto al valor agregado la importación de servicios digitales. Debiendo emitir la correspondiente liquidación de compra de bienes y prestación de servicios.
- Se establece un régimen para microempresas aplicable al impuesto a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales. Siendo la tarifa del impuesto a la renta del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal.

Aplicable en el periodo fiscal 2021:

- Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y de jubilación patronal, actuarialmente formuladas, siempre que para las segundas se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos.

#### **Cambios a la Ley de Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador**

Aplicables en el periodo fiscal 2020:

- Se exonera del impuesto a la salida de divisas los pagos al exterior por intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o no financieras especializadas que otorguen financiamiento de 180 días o más.
- Adicionalmente son exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos al exterior por dividendos. No se aplicará esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a sociedades de las cuales a su vez dentro de su cadena de propiedad posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, sociedades o personas naturales residentes en Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.
- También están exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador. Estas inversiones podrán efectuarse en valores de renta variable o en títulos de renta fija. No aplica esta exención cuando el pago se realice entre partes relacionadas.



### Otras consideraciones

- Se establece una contribución única y temporal para sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018. Por el año 2020, 2021 y 2022. Con una tarifa que va del 0,10% al 0,20% tomando como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del 2018.
- Sin embargo, esta contribución no será superior al veinte y cinco por ciento del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

No serán deducibles para efectos del impuesto a la renta los intereses pagados a partir de enero de 2020, por créditos otorgados por instituciones financieras o entidades no financieras especializadas entre septiembre y diciembre de 2019 cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. Dichos valores estarán también sujetos al impuesto a la Salida de Divisas.

### 23- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

### 24.- Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 10 de enero del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionista para su aprobación definitiva.

---

**INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE*****Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA (Normas Internacionales de Auditoría), 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, debida 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 debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida 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 de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado 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 con 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.



Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría 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 comunicado 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 período 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 frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

---