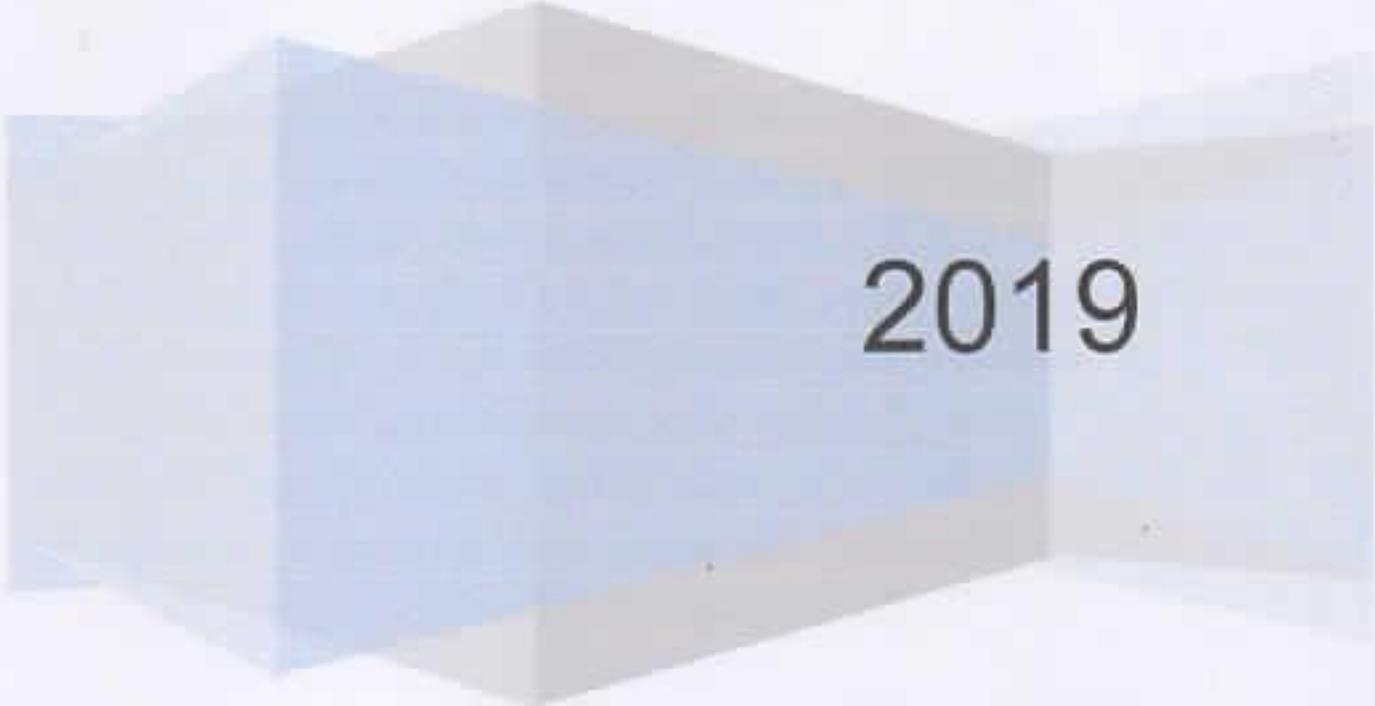


INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.

**INFORME DE AUDITORIA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA.**



2019

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estados del resultado Integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
La Compañía	-	
		INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.
La Administración	-	Directivos de la Compañía

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de
INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.

Guayaquil, 25 de Mayo del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.** Al 31 de diciembre del 2019, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionarnos una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados la Administración de la Compañía restableció los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 por ciertas reclasificaciones y por la corrección de errores cuyos efectos se resumen en la nota 11.

Nosotros revisamos la reclasificación y los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la nota 11, los cuales fueron realizados por la Administración de **INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.** En nuestra opinión tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

Responsabilidad de la Administración en relación a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la operación y la utilización de la base contable apropiada a menos que los socios tengan la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tengan otra alternativa realista sino hacerlo.

Responsabilidad del auditor en relación a los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará errores significativos cuando existan. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, se puede razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía de continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención de nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

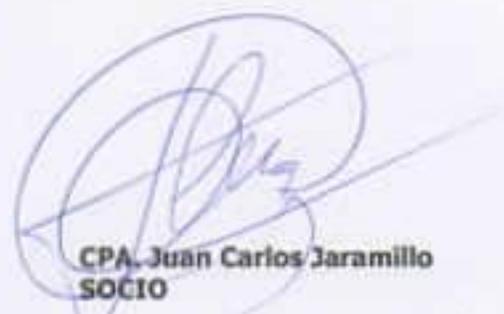
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad del auditor externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2019, será presentado posteriormente por separado en las fechas que para el efecto señala anualmente el Servicio de Rentas Internas.

**VISION ESTRATEGICA
AUDITORES EXTERNOS**

No de Registro en la Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-2-759

**CPA. Juan Carlos Jaramillo
SOCIO**

Registro No. 0.1397

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2019
 (Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4.935,30	1.085,30
Cuentas por cobrar	4	16.786,81	13.099,50
Activos por Impuesto Corrientes		<u>3.523,04</u>	<u>3.948,46</u>
Total activos corrientes		25.245,15	18.132,98
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo	5	<u>1.385.579,73</u>	<u>1.357.822,78</u>
Total activos no corrientes		<u>1.385.579,73</u>	<u>1.357.822,78</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.410.824,88</u>	<u>1.375.955,76</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	551,96	1.280,03
Participación a trabajadores			78,85
Impuestos corrientes		<u>95,63</u>	<u>98,30</u>
Total pasivos		647,59	1.457,18
PATRIMONIO			
Capital social	8	800,00	800,00
Reservas		1.409.189,16	1.373.161,92
Resultados acumulados		<u>188,14</u>	<u>536,66</u>
Total patrimonio		<u>1.410.177,30</u>	<u>1.374.498,58</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.410.824,88</u>	<u>1.375.955,76</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 ILDA ENRIQUETA CISNEROS MÉJINO
 GERENTE GENERAL


 ERNESTO BORJA CRUZ
 CONTADOR

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2019
(Espresados en dólares estadounidense)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Ingresos Ordinarios		96,014,11	92,188,72
Utilidad Bruta		<u>81,130,73</u>	<u>81,130,73</u>
Gastos de Administración	9	<u>(95,730,35)</u>	<u>(91,663,05)</u>
Utilidad Operativa		<u>283.76</u>	<u>525.67</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		283.76	525.67
Participación Trabajadores	10	(42,56)	(78,85)
Impuesto a la Renta	11	<u>(53,06)</u>	<u>(98,30)</u>
Ganancia y Resultado Integral del Año		<u>188,14</u>	<u>348,52</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



ILDA ENRIQUETA CISNEROS MERINO
GERENTE GENERAL



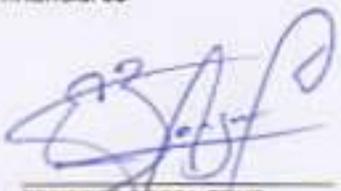
ERNESTO BORJA CRUZ
CONTADOR

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2019
 (Expresados en dólares estadounidense)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>REVALORIZACION PRPOIEDADES PLANTA Y EQUIPOS</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Enero 1, 2019	800,00	1.409.189,16	188,14	1.410.177,30
Aportes recibidos, nota 8	-	-	-	-
Otros Ajustes, nota 11	-	-(36.027,24)	-(188,14)	-(36.215,38)
Resultado integral del año	-	-	348,52	348,52
Diciembre 31, 2019	800,00	1.373.161,92	348,52	1.374.498,58

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 ILDA ENRIQUETA CISNEROS MERINO
 GERENTE GENERAL


 ERNESTO BORJA CRUZ
 CONTADOR

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Año terminado al 31 de diciembre del 2019
 (Expresados en dólares estadounidense)

	2019
Incremento neto (Disminución) En el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.850,28)
Flujos de efectivo procedentes de (Utilizados en) actividades de operación	32.176,96
Clase de cobros por actividades de Operación	95.876,03
Cobros procedentes de las ventas de bienes y presentación de servicios	95.876,03
Clases de pagos	(9.680,96)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.956,95)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6.724,01)
Impuestos a las Ganancias pagadas	(478,48)
Otras Entradas (Salidas) en efectivo	(53.539,63)
Flujos de efectivos procedentes de (Utilizados en) Actividades de financiamiento	(36.027,24)
Dividendos pagados	(36.027,24)
Incremento (Disminución) Neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.850,28)
Efectivo y Equivalente al efectivo al principio del periodo	4.935,30
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo	1.085,02
Ganancia (Perdida) antes de 15% a trabajadores e Impto. Rta.	525,67
Ajuste por partidas distintas al efectivo	27.579,80
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	27.756,95
Ajustes por gastos por impuesto a la renta	(98,30)
Ajustes por gastos por participación trabajadores	(78,85)
Cambios en Activo y Pasivo	4.071,49
(Incremento) Disminución por cobrar clientes	3.687,31
(Incremento) Disminución en otros activos	(425,42)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	728,07
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	45,24
Incremento (Disminución) En beneficios empleados	36,29
Flujos de Efectivo neto procedentes de (Utilizados) en actividades de operación	32.176,96

Explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


ILDA ENRIQUETA CISNEROS MERINO
 GERENTE GENERAL


ERNESTO BOJJA CRUZ
 CONTADOR

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA PLAYAS DE DATA CIA. LTDA.

"La Compañía" fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Octavo del cantón Guayaquil el 12 de mayo del 1992. Su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra domiciliado en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, en Vélez SN y Machala.

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

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólares), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por ventas netas y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2019, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en que se conocen.

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

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

Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

- **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

- **Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- **Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por los menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **Cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.
- **Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

NIIF 9	- Instrumentos financieros; efectiva a partir de enero 1 del 2019
Modificaciones a la NIC 40	- Transferencia de propiedades de inversión; efectiva a partir de enero 1 del 2019.

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición - Todos los activos y pasivos financieros de la Compañía se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, por lo tanto, continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con la NIC 39.

Deterioro - Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, financieras y otras cuentas por cobrar.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión: Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2019, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto en los estados financieros de la Compañía. Esto se debe a que la Compañía para la transferencia a, o desde, propiedades de inversión realizaba una evaluación de si la propiedad cumple o deja de cumplir con la definición de propiedad de inversión.

NOTA 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de la composición de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2018	2019
<u>Partes No relacionadas:</u>		
Cuentas por Cobrar	16,786.81	13,099.50
Total	16,786.81	13,099.50

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a valores pendientes de cobro por arriendos de Oficinas arrendadas en el Inmueble ubicado en Guayaquil en la calle Vélez y Machala.

NOTA 5 – PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2019, propiedades de inversión comprende terrenos con un área total de 212,000 m², ubicados en el sector parroquia General Villamil del cantón Playas, cuyo valor en libros asciende US\$ 1,080,768.00. Estos lotes de terreno los mantiene la Administración de la Compañía para producir plusvalías.

NOTA 6 – CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de la composición de las cuentas por pagar, es como sigue:

	2018	2019
<u>Partes No relacionadas:</u>		
Cuentas Por Pagar	551.96	1,280.03
Participación a Trabajadores		78.85
Otras cuentas por pagar	95.63	98.30
Total	647.59	1,457.18

Al 31 de diciembre del 2019:

- Partes no relacionadas, incluye principalmente proveedores los cuales no tienen un plazo de vencimiento y no devengan intereses.
- Otras cuentas por pagar, incluye principalmente saldos pendientes de pago por Mantenimientos y arreglos al Inmueble.

NOTA 7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgo financiero - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales analiza la exposición a los distintos riesgos.

- **Riesgo de liquidez** - Los Socios son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Socios han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Compañía.
- **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus socios a través de la optimización de saldos de deuda y patrimonio.

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

	2018	2019
<i>Activos financieros:</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.935,30	1.085,30
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>16.786,81</u>	<u>13.099,50</u>
Total	<u>21.722,11</u>	<u>14.184,80</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar, nota 6	551,96	1.280,03

NOTA 8 – PATRIMONIO

Capital social - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 2000 participaciones de US\$ 0.40 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

Revalorización, Propiedades Planta y Equipo - Al 31 de diciembre del 2019, comprende por Revalorización de los bienes de la compañía como el de Playas, lo cual fue aprobado por la Junta General de Socios.

NOTA 9 – IMPUESTO A LA RENTA

Durante el año 2019, la Compañía obtuvo ganancias tributarias por US\$ 283.76; por lo cual, el anticipo de impuesto a la renta calculado y descargado de resultados fue de US\$ 0.00, correspondiente al impuesto a la renta.

NOTA 10 – HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de aprobación de los estados financieros (Marzo 15 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 11 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en Marzo 15 del 2019 y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
