

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
VPP	Valor Patrimonial Proporcional



"Garef" Consulting Cía. Ltda.
Av. de las Américas 510 y Av.
de la República Edif. Sky
Building Piso 10 Ofic. 1025
Telf: (593) 4544747
Apartado postal 09-01-8849
Guayaquil – Ecuador
www.garefconsulting.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de
INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de énfasis

El 18 de enero del 2019 mediante Resolución No SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00000599, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la escisión de la compañía INMOBILIARIA YRIS, la creación por efecto de la escisión de la compañía SOLAFRAN S.A.

Otros Asuntos

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del 2019, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el

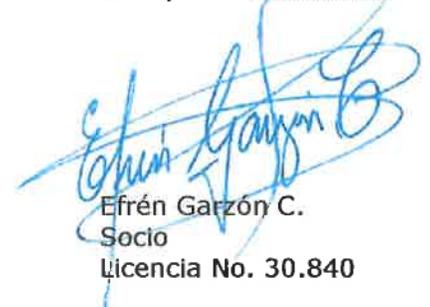
fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el 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 si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Abril 3, 2020
SCVS-RNAE-954



Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	3	63,610	13,458
Cuentas por cobrar	4	138,445	60,773
Impuestos	5	3,210	2,316
Otros		<u>11,099</u>	<u>10,582</u>
Total activos corrientes		<u>216,364</u>	<u>87,129</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	6	7,276,097	6,498,570
Propiedad de inversión	7	150,264	158,784
Cuentas por cobrar	4	185,903	975,610
Inversiones en acciones	8	517,426	517,426
Otros		<u>17,600</u>	<u>17,600</u>
Total activos no corrientes		<u>8,129,690</u>	<u>8,167,990</u>
TOTAL		<u>8,346,054</u>	<u>8,255,119</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal

C.P.A. Víctor Guerra
Contador

PASIVOS Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	9	3,000,000	
Cuentas por pagar	10	383,315	263,822
Impuestos	5	681	253
Total pasivos corrientes		<u>3,383,996</u>	<u>264,075</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	10	154,966	154,567
Otros		1,800	1,800
Total pasivos no corrientes		<u>156,766</u>	<u>156,367</u>
Total pasivos		<u>3,540,762</u>	<u>420,442</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	11	11,793	11,793
Aporte para futuras capitalizaciones			195,008
Reserva legal		508,412	508,412
Resultados acumulados		<u>4,285,087</u>	<u>7,119,464</u>
Total patrimonio		<u>4,805,292</u>	<u>7,834,677</u>
TOTAL		<u>8,346,054</u>	<u>8,255,119</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal


C.P.A. Víctor Guerra
Contador

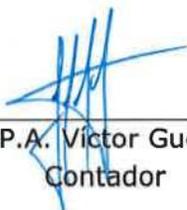
INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
INGRESOS OPERACIONALES	12	14,038	196,843
GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos	13	(310,903)	(317,036)
Financieros	9	(100,022)	(4,112)
Otros ingresos	14	<u>45,860</u>	<u>84,160</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u>(351,027)</u>	<u>(40,145)</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal


C.P.A. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2018	11,793	195,008	508,412	5,288,923	6,004,136
Pérdida del año				(40,145)	(40,145)
Revalorización de propiedades, nota 5				1,484,579	1,484,579
Valuación de inversión, nota 7	—	—	—	<u>386,107</u>	<u>386,107</u>
DICIEMBRE 31, 2018	11,793	195,008	508,412	7,119,464	7,834,677
Pérdida del año				(351,027)	(351,027)
Escisión, nota 1	—	<u>(195,008)</u>	—	<u>(2,483,350)</u>	<u>(2,678,358)</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>11,793</u>	—	<u>508,412</u>	<u>4,285,087</u>	<u>4,805,292</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal


C.P.A. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	726,073	792,366
Pagado a proveedores y otros	(147,763)	(279,563)
Intereses pagados	<u>(100,022)</u>	<u>(4,112)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>478,288</u>	<u>508,691</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(3,538,816)	(205,566)
Venta de propiedades y equipos	<u> </u>	<u>137,296</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,538,816)</u>	<u>(68,270)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo pagado		(450,000)
Préstamo bancario recibido	3,000,000	
Préstamos accionista	<u>110,680</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>3,110,680</u>	<u>(450,000)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	50,152	(9,579)
SalDOS al comienzo del año	<u>13,458</u>	<u>23,037</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>63,610</u>	<u>13,458</u>
PARTIDA QUE NO GENERA FLUJO:		
Reclasificación de anticipo de compra de terreno	<u> </u>	<u>700,488</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del año	(351,027)	(40,145)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:		
Depreciación de propiedades y equipos, inversión	<u>91,452</u>	<u>69,734</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	712,035	636,595
Impuestos	(466)	(1,780)
Otros activos	17,082	98,769
Cuentas por pagar	<u>9,212</u>	<u>(254,482)</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>737,863</u>	<u>479,102</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>478,288</u>	<u>508,691</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal


C.P.A. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., se constituyó el 17 de mayo de 1977, mediante Resolución del Intendente de compañías No. RL- 2.894, de fecha 4 de mayo de 1977. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles u otras actividades relacionadas con el objetivo social de la compañía de acuerdo con sus estatutos. Su domicilio principal está ubicado en Colombia y La Ría provincia del Guayas, Ciudad Guayaquil.

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Socios celebrada el 14 de junio del 2018 se apruebe la escisión de la Compañía Inmobiliaria Yris C. Ltda., de tal forma se cree una nueva sociedad anónima a la que se denominará SOLAFRAN S.A. aclarándose que la Compañía Inmobiliaria Yris C. Ltda., continuará existiendo y mantendrá su actual naturaleza, estructura y distribución de participantes.

Se adjudican y transfieren a la compañía SOLAFRAN S.A., en virtud de la escisión, a valor en libros, los activos cuya identidad y avalúo se indican en el balance inicial de la compañía SOLAFRAN S.A., las cuentas que corresponden a la escisión son:

CUENTA	US\$
TERRENOS (LOTES SANTA ANA)	2,678,358
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	195,008
RESULTADOS ACUMULADOS (SUPERÁVIT)	2,483,350

El 18 de enero del 2019 mediante Resolución No SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00000599, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la escisión de la compañía INMOBILIARIA YRIS, la creación por efecto de la escisión de la compañía SOLAFRAN S.A., con domicilio en la ciudad de Guayaquil y con un capital autorizado de US\$200,000 y un capital suscrito de US\$100,000 dividido en cien mil acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una de ellas. Esta compañía se dedicará principalmente a brindar servicios de marketing y publicitarios a través de la televisión, radio y prensa escrita. Como consecuencia de la escisión, el activo y el patrimonio de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA. disminuyó en US\$2,678,358.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 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, por sus siglas en inglés).

2.2 Moneda Funcional. - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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.

2.4 Activos financieros

2.4.1 Bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en bancos locales y del exterior que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.5.4 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y equipos de oficina	10

2.5.5 Retiro o venta de propiedades y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

2.6 Inversiones en acciones. - La compañía mide inicialmente sus inversiones en acciones al costo en los estados financieros, posteriormente las inversiones en acciones se las miden al costo.

Los dividendos procedentes de la asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

2.7 Propiedad 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 medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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 venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 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 lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.1 Préstamos. - Representan pasivos financieros con entidades financieras y terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.8.2 Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.8.3 Baja en cuenta de los pasivos. - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

2.9 Provisiones. - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

2.10.1 Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

2.10.2 Impuestos diferidos. - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario – SRI.

2.10.3 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

Para reconocer los ingresos de una transacción, se debe considerar los siguientes 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato.

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas.

Paso 3, determinar el precio de la transacción.

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño Separadas.

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

2.12 Gastos. - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

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

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

3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019, representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales y del exterior por US\$51,976 y US\$11,634 respectivamente, los cuales no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas, nota 15	318,918	1,036,383
Anticipos a proveedores	<u>5,430</u>	<u> </u>
Total	<u>324,348</u>	<u>1,036,383</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	138,445	60,773
No corriente	<u>185,903</u>	<u>975,610</u>
Total	<u>324,348</u>	<u>1,036,383</u>

5. IMPUESTOS

5.1 Activo por impuesto corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IR	<u>3,210</u>	<u>2,316</u>

5.2 Pasivos por impuestos corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del IR	621	19
Retenciones en la fuente del IVA	60	50
IVA	—	<u>184</u>
Total	<u>681</u>	<u>253</u>

5.3 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(351,027)	(40,145)
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Gastos no deducibles	42,563	38,285
Ingresos exentos		(2,119)
Exentos	—	<u>3,116</u>
Pérdida tributaria	<u>(308,464)</u>	<u>(863)</u>

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

5.4 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	7,500,120	6,639,662
Depreciación acumulada	<u>(224,023)</u>	<u>(141,092)</u>
Total	<u>7,276,097</u>	<u>6,498,570</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	2,195,307	4,873,665
Edificios	1,259,421	1,331,099
Muebles y equipos de oficina	78,573	89,826
En tránsito	<u>3,742,796</u>	<u>203,980</u>
Total	<u>7,276,097</u>	<u>6,498,570</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como siguen:

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>En tránsito</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
ENERO 1, 2018	3,301,359	1,041,643	112,537		4,455,539
Adiciones	1,586			203,980	205,566
Activación	700,488				700,488
Revalorización	986,463	498,116			1,484,579
Ventas	<u>(116,231)</u>	<u>(90,279)</u>			<u>(206,510)</u>
DICIEMBRE 31, 2018	4,873,665	1,449,480	112,537	203,980	6,639,662
Adiciones (1)				3,538,816	3,538,816
Escisión, nota 1	<u>(2,678,358)</u>				<u>(2,678,358)</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>2,195,307</u>	<u>1,449,480</u>	<u>112,537</u>	<u>3,742,796</u>	<u>7,500,120</u>

<u>Depreciación acumulada:</u>	<u>Edificios</u> ... (en U.S. dólares) ...	Muebles y equipos de <u>oficina</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2018	(137,634)	(11,457)	(149,091)
Depreciación	(49,961)	(11,254)	(61,215)
Ventas	<u>69,214</u>	_____	<u>69,214</u>
DICIEMBRE 31, 2018	(118,381)	(22,711)	(141,092)
Depreciación	(71,678)	(11,253)	(82,931)
DICIEMBRE 31, 2019	(190,059)	(33,964)	(224,023)

Al 31 de diciembre del 2019;

- (1) Incluye principalmente compra de solares 6 y 7 del Macrolote VICEMI ubicado en la Lotización "LAS BRISAS" Octava Etapa del Cantón Durán el valor es de US\$3,479,846.

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a un departamento en el conjunto residencial Jade, ubicado en la Puntilla, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>Compañías</u>	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Termolasa S.A.	18.63%	487,568	487,568
Inmobiliaria Montesol S.A.	3,38%	<u>29,858</u>	<u>29,858</u>
Total		<u>517,426</u>	<u>517,426</u>

9. PRÉSTAMO

Al 31 de diciembre del 2019, representa préstamo otorgado por el Banco Bolivariano, con vencimiento hasta febrero del 2020, con una tasa de interés anual del 8.40% anual.

Durante el año 2019, la Compañía reconoció gastos de intereses por US\$100,022 en los resultados del año.

10. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Comerciales:</u>		
Proveedores	24,666	15,853
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Partes relacionadas, nota 15	<u>513,615</u>	<u>402,536</u>
Total	<u>538,281</u>	<u>418,389</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	383,315	263,822
No corriente	<u>154,966</u>	<u>154,567</u>
Total	<u>538,281</u>	<u>418,389</u>

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social. - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social representa 294,825 acciones de valor nominal unitario de US\$0,04. Un detalle de la composición del capital social se muestra a continuación:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
SOLA MEDINA FRANCISCO JOSÉ	294,581	11,783	99.90
SOLA TANCA FRANCISCO XAVIER	122	5	0.05
TANCA CAMPOZANO DE SOLA CECILIA	<u>122</u>	<u>5</u>	<u>0.05</u>
Total	<u>294,825</u>	<u>11,793</u>	<u>100</u>

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Socios de la Compañía Inmobiliaria Yris C. Ltda., reunida el día 1 de octubre del año 2019, concedió por unanimidad la autorización legal para que la Compañía NATURISA S.A. ceda y transfiera la totalidad de sus participaciones, esto es 20,321 participaciones sociales que posee en el capital de la Compañía Inmobiliaria Yris C. Ltda. A favor del Sr. Francisco Sola Medina.

Con fecha 13 de diciembre del 2019 queda inscrita la escritura pública de Cesión de Participaciones Sociales dentro del capital social de la Compañía Inmobiliaria Yris C. Ltda. autorizada por la Ab. Paula Subia Pinto, notaria Quincuagésima Cuarta de Guayaquil, el día 7 de noviembre del 2019, mediante la cual la compañía NATURISA S.A. debidamente representada por Ricardo Sola Tanca en calidad de Gerente General cede y transfiere 20,321 participaciones a favor de Francisco Sola Medina, todas las participaciones tienen un valor nominal de US\$0,04 cada una.

11.2 Reserva legal. - La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. La reserva legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

11.3 Resultados acumulados. - Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados anteriores	(1,183,139)	(1,142,994)
Resultado del ejercicio	(351,027)	(40,145)
<i>Reservas según PCGA anteriores:</i>		
Superávit por valuación, escisión nota 1	<u>5,819,253</u>	<u>8,302,603</u>
Total	<u>4,285,087</u>	<u>7,119,464</u>

12. INGRESOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de bienes inmuebles	14,038	12,238
Utilidad en venta de bienes inmuebles	—	<u>184,605</u>
Total	<u>14,038</u>	<u>196,843</u>

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	91,452	69,751
Impuestos, contribuciones y otros	58,277	50,419
Honorarios profesionales	27,792	25,837
Seguros y reaseguros	12,702	10,001
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	9,694	9,748
Mantenimientos	5,950	67,380
Otros	<u>105,036</u>	<u>83,900</u>
Total	<u>310,903</u>	<u>317,036</u>

14. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente servicios de asesoría inmobiliaria financiera para el proyecto Jardines Parque Magno por US\$44,692.

15. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
HOLDING SOLA & SOLACCIONES	185,903	975,609
SOLAFRAN S.A.	75,728	
TERMOLASA S.A.	<u>57,287</u>	<u>60,774</u>
Total	<u>318,918</u>	<u>1,036,383</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
FRANCISCO SOLA MEDINA	358,650	247,970
SOLA MEDINA & CIA	<u>154,965</u>	<u>154,566</u>
Total	<u>513,615</u>	<u>402,536</u>

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 Gestión de Riesgos Financieros. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

16.1.1 Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

16.1.2 Riesgo de Liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha 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, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

16.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Bancos, nota 3	63,610	13,458
Cuentas por cobrar, nota 4	324,348	1,036,383
Otros activos financieros	—	<u>17,600</u>
Total	<u>387,958</u>	<u>1,067,441</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamo, nota 9	3,000,000	
Cuentas por pagar, nota 10	<u>538,281</u>	<u>418,389</u>
Total	<u>3,538,281</u>	<u>418,389</u>

16.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decrete el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (abril 3, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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