

FERRIVAL S. A.

Estados Financieros

Periodos

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

Con el Informe del Auditor Independiente

FERRIVAL S. A.

Estados Financieros

Periodos

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

Con el Informe del Auditor Independiente

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Juan Candelario Terán

Contador Público Autorizado

Urb. La Rioja etapa Asturias Mz. 9 Villa 33 Guayas– Ecuador	Auditor Externo Independiente	Teléfono: 593-4-2 6013575 Celular: 0984166930 E-mail: j_candelario_teran@hotmail.com
---	-------------------------------	--

Informe de Auditoría emitido del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas de:
FERRIVAL S. A.

Opinión

1. He examinado los estados financieros de FERRIVAL S. A., que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, que incluyen un resumen de las principales políticas de contabilidad significativa y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERRIVAL S.A., al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes vigentes en el Ecuador.

Fundamento de la Opinión

3. He efectuado la Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la Sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de Mí Informe. Soy independiente de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

4. La administración de FERRIVAL S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y elaborando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias del entorno económico en que desarrolla sus operaciones la Compañía.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como Empresa en Marcha, utilizando dicha norma contable como base fundamental, los Administradores de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente

6. Mi responsabilidad, es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría dirigida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto al año 2019 y 2018. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
7. Una auditoría incluye desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el Auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de FERRIVAL S. A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FERRIVAL S. A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y a lo razonable de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales

8. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de FERRIVAL S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.



C.P.A. Juan Candenario Terán
Registro Nacional 33.813
Guayaquil, 06 de Abril del 2020

SC-RNAE -2 No. 381

FERRIVAL S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2019	2018	2017 NO AUDITADOS
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	23,083	30,905	146,739
Activos financieros				
Cuentas por Cobrar		0	6,128	4,335
Certificados de Depósitos a Plazo	4	0	110,000	10,000
Bienes disponibles para la venta	5	50,657	86,747	113,983
Activos por impuestos corrientes	6	13,044	11,199	8,499
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		86,784	244,980	283,556
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Terrenos, edificios y vehículos netos	7	200,513	225,462	242,852
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo		6,128	0	0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		206,641	225,462	242,852
TOTAL ACTIVOS		293,425	470,442	526,408
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones Bancarias	8	0	80,000	0
Cuentas por Pagar		0	445	149
Anticipos de Clientes	9	0	78,208	175,000
Cuentas por Pagar Accionistas		95,165	111,000	153,000
Gastos Acumulados por Pagar		432	3,855	1,993
Pasivos por impuestos corrientes	10	281	310	572
TOTAL PASIVO CORRIENTE		95,878	273,818	330,714
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por Pagar Accionistas a Largo Plazo	11	190,000	190,000	190,000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		190,000	190,000	190,000
TOTAL PASIVOS		285,878	463,818	520,714
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Capital Social	12	800	400	400
Aporte Futuro Aumento de Capital		0	400	400
Reserva Legal	13	311	200	369
Resultados Acumulados	14	5,514	4,525	3,321
Resultado del Ejercicio		922	1,099	1,204
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		7,546	6,624	5,694
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		293,425	470,442	526,408


AB-KETLY ANUNZIATTA VALDEZ LARREA
Gerente General


Ing. Marcos Lopez Saavedra
Contador

Véanse las notas a los estados financieros

FERRIVAL S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2019	2018	2017
Ingresos:				
Venta de Terrenos	15	84,000	80,000	112,900
Alicotas		7,964	-	2,512
Honorarios		-	13,936	13,900
Total de Ingresos:		<u>91,964</u>	<u>93,936</u>	<u>129,312</u>
Costo de Venta de Terrenos		<u>(57,651)</u>	<u>(49,499)</u>	<u>(99,606)</u>
Gastos:				
Gastos de administración		(38,170)	(43,189)	(27,929)
Otros Ingresos		5,247	410	-
Gastos Financieros		-	-	-
Total gastos de administración		<u>(32,923)</u>	<u>(42,779)</u>	<u>(27,929)</u>
Resultado neto del ejercicio antes de participación empleados e impuesto a la renta		<u>1,390</u>	<u>1,657</u>	<u>1,777</u>
15% Participación Trabajadores		<u>(208)</u>	<u>(249)</u>	<u>-</u>
Resultado neto del ejercicio antes de impuesto a la renta		<u>1,181</u>	<u>1,409</u>	<u>1,777</u>
Gastos No Deducibles		-	-	825
Base Gravable		<u>1,181</u>	<u>1,409</u>	<u>2,602</u>
Impuesto a la renta causado		<u>(260)</u>	<u>(310)</u>	<u>(572)</u>
Resultado neto de ejercicio		<u>922</u>	<u>1,099</u>	<u>1,204</u>


AB-KETLY ANUNZIATTA VALDEZ LARREA
Gerente General


Ing. Marcos Lopez-Saavedra
Contador

Véanse las notas a los estados financieros

FERRIVAL S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en US \$ Dólares

	Capital Social	Aporte aumento de capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>369</u>	<u>3,321</u>	<u>4,490</u>
Otros ajustes				-	-
Resultado del ejercicio				1,204	1,204
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>369</u>	<u>4,525</u>	<u>5,694</u>
Otros ajustes			(169)	-	(169)
Resultado del ejercicio				1,099	1,099
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>200</u>	<u>5,624</u>	<u>6,624</u>
Aumento de Capital	400	(400)			
Apropiación de Reservas			111	(111)	
Resultado del ejercicio				922	922
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>311</u>	<u>6,435</u>	<u>7,546</u>


AB-KETLY ANUNZIATTA VALDEZ LARREA
Gerente General


Ing. Marcos Lopez Saavedra
Contador

FERRIVAL S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
Expresado en US \$ Dólares

	2019	2018	2017 NO AUDITADOS
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de operación:			
Cobros procedentes de bienes y prestación de servicios	98,092	92,143	126,559
Otros cobros por actividades de Operación	113,402		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-60,176	-58,788	-120,921
Otros pagos por actividades de operación	-64,270	9,604	
Otras entradas(salidas) de efectivo	-109,035	-96,793	205,869
Flujos de efectivo de las actividades de operación	-21,988	-53,834	211,507
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de inversión:			
Adiciones de vehículo	0	0	-53,874
Certificados de Depósitos a Plazo	110,000	-100,000	
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión	110,000	-100,000	-53,874
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias	-80,000	80,000	0
Cuentas por Pagar Accionistas	-15,835	-42,000	-14,286
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	-95,835	38,000	-14,286
Aumento (disminución) neto en efectivo	-7,822	-115,834	143,348
Efectivo en caja y bancos al inicio del período	30,905	146,739	3,392
Efectivo en caja y bancos al final del período	23,083	30,905	146,739
Conciliación entre la ganancia(pérdida) neta y los flujos de operación			
Utilidad Neta	1,390	1,657	1,777
Ajustes por partidas distintas al efectivo			
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	17,389		
Ajuste por partidas que no requieren desembolso	3,300	36,427	6,615
Ajuste por participación 15% trabajadores	-208	-249	0
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-2,127	-2,127	-1,172
Ajuste por gasto por participación de trabajadores			
Cambios en Activos y Pasivos			
(Incremento) disminución en activos financieros	6,128	-1,793	-12,753
(Incremento) disminución en activos por impuestos corrientes	-1,845	-2,700	-1,505
(Incremento) disminución en inventarios	36,090	27,235	48,321
Incremento (disminución) en pasivos financieros	-445	296	-1,192
Incremento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	-29	-262	440
(Incremento) disminución en gastos acumulados por pagar	-3,423	1,863	1,993
(Incremento) disminución en anticipo de clientes	-78,208	-96,793	168,985
(Incremento) disminución en otros pasivos			
Flujos de efectivo de las actividades de operación	-21,988	-36,445	211,507


Gerente General


Contador

Notas Estados Financieros

(1) a) Descripción del negocio

FERRIVAL C. LTDA. , fue constituida en Ecuador en Febrero 11 del 1980 e inscrita en el registro mercantil en Marzo 4 del 1980, su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Mediante Resolución No. SCVS-INC DNASD- SAS-2019-00003435 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 25 Abril del 2019, se autoriza el Aumento de Capital en US\$ 400 y su nuevo Capital Pagado es de \$ 800 y aprobar la Transformación de la Compañía FERRIVAL C. LTDA., en una Compañía Anónima con la denominación **FERRIVAL S. A.**, y reforma integral del Estatuto, de conformidad con los términos de la referida escritura pública.

La compañía tendrá por objeto dedicarse a actividades de atención a la salud humana realizadas por personal especializado en nutrición, que no se llevan a cabo en hospitales, ni impliquen la participación de médicos, ni de odontólogos y en general podrá ejecutar actos y contratos permitidos por la leyes ecuatorianas y que tengan relación con el objeto social y la duración de la Compañía es de 100 años desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil realizada el 23 de Julio del 2019.

El domicilio tributario de la compañía está ubicado en la Calle Malecón -512, entre la Calle Imbabura y Tomás Martínez: Edificio Riviera, Piso 8, Oficina 1 y con RUC: 0990470146001

Los ingresos por venta de bienes inmuebles ascendieron a US\$ 84,000 y US\$ 78,208 durante el año 2019 y 2018 respectivamente.

Los ingresos por honorarios ascendieron a US\$ 0 y US\$ 13,936 durante el año 2019 y 2018 respectivamente.

b) Situación Actual País

El crecimiento de la Economía para el 2020 será del 0.6 %, con una inflación del 1,5% Para el año 2019, el Banco Central del Ecuador, sostiene que la economía creció en 0.2%, afectada por los 11 días en Octubre del 2019 del Paro de Transporte.

La proforma presupuestaria del 2020 suma 35.499 millones de dólares 31.318 millones de dólares. Es decir, 4.181 millones mayor que la del año 2019.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 51.30 dólares, menor en US\$ 6.99 con relación al año anterior. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2020 crezca el 0.60 %. Mientras que la inflación no será mayor al 1,0%.

Durante el año 2019 el Crudo Ecuatoriano se vendió en un promedio de US\$ 61.05 por barril registrando un incremento del 0.002% con relación al año 2019. Se espera un recorte de 600 millones de dólares en el gasto público en el año 2020, para destinar a bonos sociales.

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó "retos importantes", como la inclusión del pago del 40 % que debe hacer el Estado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), por 1.400 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigor de la Ley Amazónica: 338 millones.

El Gobierno ha incluyó 2.000 millones de dólares por monetización de bienes públicos al sector privado.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2020, la proforma estima que se requerirán 6.665 millones de dólares, financiados por medio del Fondo Monetario Internacional, Emisión de Bonos y Préstamos en el Mercado Interno.

En la actualidad el Gobierno requiere US\$ 600 millones, para ajustar su DEFICIT FISCAL y envió a la Asamblea Nacional, Nuevas Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias vigentes para el año 2020, las mismas que incluyen:

- Contribuciones Temporales por 3 años, para los Ingresos mayores a US\$ 1.000.000 de las Empresas Privadas estimados en un 0,10% hasta el 0,20% de forma escalonada.
- Incremento al Impuesto de Consumos Especiales en Telefonía Móvil.
- Contribuyentes con Ingresos Mayores a US\$ 100.000 no tendrán derecho a la reducción de Impuesto a la Renta estimando una tasa de impuestos entre el 17,90 y 35% anual.

El Fondo Monetario Internacional analiza las medidas incluidas en las Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias para concluir la segunda revisión del programa económico por lo cual otorgó un préstamo de US\$ 4.200 millones.

La inflación a Diciembre del 2019 cerró en -0.07% y en año 2019 cerró en 0,27% que representa una disminución del 0-34% con respecto al indicador del año anterior.

El Salario Básico para el 2020 es determinó en US\$ 400 con un incremento de US\$ 6 con relación al año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 3.8% a diciembre del 2019 y 4.1% en el 2019, lo que representa una disminución de - 0.30 %con respecto al indicador del mismo período del año anterior.

A la fecha de este informe, el Gobierno de Ecuador, ha decretado Estado de Excepción por la llegada de la Pandemia del Coronavirus al Ecuador y anuncio el cierre de servicios públicos a excepción de Salud, Seguridad, Riesgos y Otros que considere esenciales. Entre las medidas adoptadas incluyen toques de queda, y restricción de la circulación de personas y vehículos y enviará de carácter urgente, a la Asamblea, nuevas medidas para ajustar el Presupuesto del Estado y afrontar la Pandemia del Coronavirus.

Las políticas de contabilidad más importante se resumen a continuación:

(2) Resumen de Principales Políticas Contables

Bases de presentación

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF. para Pymes.

Declaración Explícita

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 01 del 2019, los mismos fueron debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final el 10 de Marzo del 2020

Moneda de Presentación

Los Estados Financieros de la Compañía se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada en el Ecuador a partir de Marzo del año 2000, en consecuencia, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de los Estados Financieros es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital, en el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos financieros primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y acciones de la Compañía(instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente relacionados a la transacción de compra o emisión de este y se registran al momento que existe el compromiso de adquirir tales activos.

El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o los riesgos o beneficios de este activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- Cuentas por Cobrar:- Se registran al costo, al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.
- Cuentas por Pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de los servicios profesionales o de terceros) que son utilizados en el proceso operativo y administrativo.
- Las NIIF para Pymes requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan FERRIVAL S. A., tales como mercado, financieros y generales de negocio que se detalla a continuación:

Mercado

La compañía opera en el mercado local de venta de bienes inmuebles y prestación de servicios por administración de muebles inmuebles.

Financieros

La Compañía no asume riesgos de fluctuaciones de tipos de cambios debido a que todas las operaciones de compra y venta se realizan en dólares de los Estados Unidos de América. El índice de rotación de la cartera es de 30 días.

Generales de Negocio

La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren daños de sus activos.

a) Efectivo en Banco

Para propósitos de efectivo, la Compañía considera efectivo el saldo en cuenta bancaria de Banco local.

b) Certificados de Depósitos a Plazo

La compañía mantenía inversiones a plazo de carácter nominativo en el Banco Bolivariano con plazos entre 365 y 369 días que reconocen una tasa efectiva promedio del 4,85%

c) Terrenos, Edificios y Vehículos, netos

Los terrenos, edificios y vehículos netos se registran al costo de adquisición y convertido a dólares de los Estados Unidos de América y se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según el siguiente porcentaje anual:

Edificios	5%
Vehículos	20%

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para mantener el beneficio económico futuro esperado de edificios, y vehículos se reconocen como gastos cuando incurrén.

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por venta de terrenos se registran una vez instrumentada las escrituras de compra- venta y emisión de la factura a nombre de los clientes.

Los ingresos por arriendos son reconocidos una vez que se emite factura al cierre de cada mes la totalidad de los riesgos y beneficios sobre la propiedad arrendada.

Los gastos de administración del proceso se llevan por el método del costo acumulado de los servicios adquiridos.

e) Intereses pagados

Son registrados mediante el método del devengado:

f) Participación de Trabajadores

La compañía, no reconoce con cargo a resultados, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades, debido a que no registra empleados bajo relación de dependencia.

g) Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para el año 2019 y 2018 para las empresas pequeñas para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades.

h) Uso de Estimaciones

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones inherentes a la actividad económica de la Compañía que inciden sobre la presentación de los Estados Financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(3) Efectivo en Banco

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a saldo que se mantiene en una cuenta corriente local del Banco Bolivariano, el cual está disponible a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Banco Bolivariano Cta. Cte. 501760-3	23.083	30.905
Total	23.083	30.905

(4) **Certificado de depósitos a plazo**

Un detalle de los certificados de depósitos a plazo al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Certificado de Depósito a Plazo Banco Bolivariano		
Certificado No 149794-9	0	100.000
Vence 5 de Abril del 2019, tasa efectiva anual 4,85%		
Certificado No 147356-5	0	10.000
Vence 3 de Dic. del 2018, tasa efectiva anual 4,07%		
Total	0	110.000

Los intereses ganados se registran a la fecha de su vencimiento en resultados.

(5) **Bienes disponibles para la venta**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden al costo de compra de terrenos y sus mejoras para su venta posterior, en un plazo no mayor a 90 días. Un resume se detalla a continuación:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta	50.657	88.540
Total	50.657	88.540

(6) **Activos por impuestos corrientes**

Un detalle de los impuestos corrientes del 2019 y 2018 se resume a continuación:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Crédito tributario por IVA	12.897	10.934
Anticipo Impuesto a la Renta	146,77	257
Otros	0	8
Impuesto a la renta por pagar	13.044	11.199

(7) **Terrenos, edificios y vehículos**

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

		Saldo al 31/12/2018	Adiciones o (ventas)	Saldo al 31/12/2019
Terrenos	US\$	83.144	(7.560)	75.584
Edificios Costo	US\$	132.292	0	132.292
Vehículos	US\$	53.874	0	53.874
Total Costo	US\$	<u>269.310</u>	<u>(7.560)</u>	<u>261.750</u>
Depreciación al costo	US\$	<u>(26.458)</u>	<u>(34.779)</u>	<u>(61.237)</u>
Activos Netos	US\$	<u>242.852</u>	<u>(42.339)</u>	<u>200.513</u>

		Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Terrenos	US\$	83144	0	83.144
Edificios Costo	US\$	132.292	0	132.292
Vehículos	US\$	53.874	0	53.874
Total Costo	US\$	<u>269.310</u>	<u>0</u>	<u>269.310</u>
Depreciación al costo	US\$	<u>(26.458)</u>	<u>(17.389)</u>	<u>(43.848)</u>
Activos Netos	US\$	<u>242.852</u>	<u>(17.389)</u>	<u>225.462</u>

Los gastos de mantenimiento y reparación son llevados a resultados en el periodo en que incurrén.

(8) **Obligación Bancaria**

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Banco Bolivariano		
Préstamo comercial	0	80.000
Fecha de comisión Sep. 20 del 2018		
Vencimiento en 197 días. Tasa nominal anual 9,25%		
Total	0	80.000

Los certificados de depósito a plazo garantizan la obligación bancaria otorgada por el Banco Bolivariano.

(9) **Anticipo de Clientes**

Corresponden a los anticipos recibidos de clientes por futuras promesas de compraventa de terrenos en el 2018 y liquidados en el año 2019.

(10) **Pasivos por Impuestos corrientes**

El impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se determinó como sigue:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Utilidades según libros antes de	1.390	1.657
participación de trabajadores e	(208)	(249)
impuesto a la renta		
Más gastos no deducibles	0	-
Base imponible sobre utilidades		
no reinvertidas	1.181	1.408
Impuesto a la renta causado por		
el 22%	(260)	(310)

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta del 2015 al 2019 no han sido revisadas por el SRI.

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que las Sociedades Jurídicas deben pagar sobre la utilidad luego del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% para Empresas consideradas Pequeñas.

(11) **Cuentas por Pagar Accionistas a largo plazo**

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Abogada Ketty Anunziatta Valdez Larrea		
Préstamo no genera intereses	285.165	381.179
Pagaderos a dos años		
Menos porción corriente de deuda a largo plazo	(95.165)	(191.179)
Total	190.000	190.000

El préstamo a largo plazo corresponde a financiamiento por compras de lotes de terrenos a favor de la compañía.

(12) **Capital**

Al 31 de diciembre del 2019, el Capital está constituido por 800, acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

(13) **Reserva Legal**

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(14) **Resultados acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

(15) **Ingresos por venta de terrenos**

Durante el año 2019, se vendió un solar ubicado en el Solar 15 de la Lotización Torres del Salado 2 al Sr. Ericka Noboa Vélez por el valor de US\$ 84,000

Durante el año 2018, se vendió un solar ubicado en la Mz. 3A de la Lotización Torres del Salado 2 a la Sra. Doris Silvana Padilla por el valor de US\$ 80,000

(16) **Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la emisión de este informe (Abril 06 del 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.