

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(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.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 determinado 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.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 incurren.

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

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(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	Adiciones	Saldo al
		31/12/2018	o (ventas)	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\$	269.310	(7.560)	261.750
Depreciación al costo	US\$	(26.458)	(34.779)	(61.237)
Activos Netos	US\$	242.852	(42.339)	200.513

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		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\$	(26.458)	(17.389)	(43.848)
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 incurren.

(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:

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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	-
<hr/>		
Base imponible sobre utilidades		
no reinvertidas	1.181	1.408
<hr/>		
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)
<hr/>		
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.


AB-KERRY ANUNZIATTA VALDEZ LARREA
Representante Legal
FERRIVAL SA


Ing. Marcos Lopez Saavedra
Contador