

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. Entidad que reporta

ANDRIVECOM S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador según escritura pública otorgada el 29 de Julio del 2015. Su dirección de domicilio está en la Av. Joaquín Orrantía 116 y Av. Juan Tanca Marengo, Edificio Executive center frente al Centro Comercial Mall del Sol. Su actividad consiste en compra venta alquiler de bienes inmuebles. Su Registro Único de Contribuyente es el 0992930012001.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

b) Bases de medición

Los estados financieros fueron han sido preparados sobre la base del principio del costos histórico.

c) Modelo funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones; de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

3. Políticas de contabilidad significativa

Las políticas mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

e) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

f) Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos financieros y pasivos financieros no derivados - reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o estas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ii. Activos financieros no derivados — medición préstamo y partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costos de transacción directamente atribuible.

Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las perdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

iii. Pasivos financieros no derivados — medición

Los otros pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos y obligaciones financieras, acreedores comerciales, préstamos por pagar terceros y otras cuentas por pagar.

iv. Capital social

Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

g) Propiedad y equipo

i. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades y equipos con valoradas al costo menos depreciación acumulada y perdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedades y equipos al 1 de enero de 2010, fecha de apertura por adopción de las NIIF, fue determinado por un perito calificado con base en el valor razonable a esa fecha.

Cuando partes significativas de un elemento de propiedades y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedades y equipos, se reconoce en resultados.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ii. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponda al costo de un activo menos su valor residual.

La depreciación es reconocida como resultados con base en el método de Línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades y equipos. El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

ACTIVOS:	TASAS:
Terrenos	
Edificios	5,00%
Embarcaciones	5,00%
Muebles y Enseres	10,00%
Equipo de computación	33,00%
Maquinaria y Equipo	10,00%
Vehículos	20,00%

h. Deterioro del valor

i. Activos financieros no derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que esta no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarara.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

En bancarrota, cambios adversos en el estado de pago de la Compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual y colectivo, por lo que, las partidas por cobrar son agrupadas con características de riesgo similares para realizar el análisis. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales y empresas, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempleo y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectivo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro de la cartera de clientes. Cuando la Compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Cuando un hecho posterior causa que el monto de pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión esta objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no financieros

El importe de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro.

Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente, son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados: unidad generadora de efectivo, que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad de generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y uso razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor del uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros que reflejan las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese reconocido una pérdida por deterioro

i) Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente de ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

j) Impuesto a la renta

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

4. Instrumentos financieros — valores razonables y administrativos de riesgos

a) Valores razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros para propósito de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación.

Cuando corresponda se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y partidas por cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y Para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Otros pasivos financieros

El valor razonable que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación de cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

b) Administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el use de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de Mercado

i. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de los deudores comerciales y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

ii. Riesgo de liquidez

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

El enfoque de la Administración para administrar la liquidez, es contar con los recursos suficientes para cumplir sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la imagen Corporativa; se debe controlar la liquidez mediante una debida gestión de los vencimientos de activos y pasivos.

iii. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo las tasas cambiarias o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. La Compañía debe administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye:

	Valor
Caja	<u>800,00</u>

6. Activos financieros

Incluye:

Cuentas por cobrar	
	Valor
Otras cuentas por cobrar	<u>1.853,40</u>

7. Pagos anticipados

Incluye:

	Valor
Impuesto anticipado	12,38
CR Tributario IVA	<u>96,00</u>
Total	<u>108,38</u>

8. Documentos y cuentas por pagar

Incluye:

Cuentas por pagar	
	Valor
Proveedores	720,00
Otras cuentas por pagar	<u>611,82</u>
Total	<u>1.331,82</u>

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

5. Pasivos por impuestos corrientes

Incluye:

	Valor
Impuesto Renta	44,00

6. Impuesto a la renta

Incluye:

Conciliación para impuesto a la renta

	Valor
Utilidad del ejercicio antes de deducciones	200,00
(-) 15% Participación trabajadores	-
(+) Gasto no deducible	-
Base Imponible de Impuesto a la Renta	200,00
22% Impuesto a la Renta	44,00
Utilidad del ejercicio 2019	156,00

Patrimonio

7. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2.019, el capital social de ANDRIVECOM S.A. está integrado por 800 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de. US\$ 1,00 cada una a valor nominal unitario

8. Resultados Acumulados

Incluye:

	Valor
Utilidades acumuladas	429,96
Resultado del ejercicio	156,00
Total	585,96

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ANDRIVECOM S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

9. Ingresos – Composición

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

Incluye:

	Valor
Ingresos	<u>1.000,00</u>

10. Gastos de administración - composición

A continuación se muestra un resumen de los gastos de administración de la Compañía:

Incluye:

	Valor
Gasto Administrativo	800,00