

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA  
RESPONSABILIDAD LIMITADA**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A la Junta General de Socios de INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**

#### **Informe sobre la auditoria de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, estado de resultado integral, de cambio en el patrimonio de los socios y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, presentados como cifras comparativas en nuestro informe, fueron examinados por otros auditores externos, quienes en su informe fechado 1 de marzo de 2019, emitieron opinión sin salvedad sobre tales estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's.

#### **Bases para nuestra opinión**

Hemos realizado nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros*" de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contable del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

#### **Énfasis**

La Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria publicada en Sup. RO. No. 111 del 31 de diciembre de 2019, estableció entre otras disposiciones el gasto deducible por jubilación patronal y desahucio siempre que cumpla la condición de fondeo de la provisión indicada en esta Ley, disposición aplicable a partir del ejercicio fiscal 2021; el anticipo de impuesto a la renta será efectuado en forma voluntaria y, contribución única y temporal para las sociedades que realcen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1 millón en el ejercicio fiscal 2018, inaplicable para la compañía.

## **Responsabilidades de la Administración de la Compañía**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con normas internacionales de información financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de 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 un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA's detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos, de forma individual o en conjunto, y se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor de aquel que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para negocios en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones

futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

### **Informes sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestros informes sobre: recomendaciones sobre la estructura del control interno, procedimientos convenidos respecto de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y de cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

**HLB - CONSULTORES MORÁN CEDILLO CÍA. LTDA.**  
**RNAE - No. 0258**

**Juan Morán Cedillo, MBA**  
**Socio**  
**Registro CPA. No. 21.249**

**Ma. Dolores Paca Sánchez, MAGC**  
**Gerente de Auditoría**  
**Registro CPA. No. 32.824**

Guayaquil, 28 de febrero de 2020

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.**  
**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y NOTAS EXPLICATIVAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	1-3
Estados de situación financiera comparativos	5
Estados de resultados integrales comparativos	6
Estados de cambios comparativos en el patrimonio de los socios	7
Estados de flujos de efectivo comparativos	8-9
Notas a los estados financieros:	
1. Información general	10-12
2. Resumen de principales políticas contables	12
1. Instrumentos financieros	12-14
2. Propiedades y equipo	14-15
3. Deterioro del valor de los activos no financieros	15
4. Impuesto a las ganancias	15-16
5. Provisiones y contingencias	16
6. Beneficios a empleados	16-17
7. Ingresos por actividades ordinarias	17-18
8. Gastos	18
9. Otros resultados integrales	18
10. Principio de reconocimiento de resultados	18
11. Nuevas normas e interpretaciones emitidas	18-19
3. Gestión del riesgo financiero	19-21
4. Efectivo y equivalentes de efectivo	21
5. Documentos y cuentas por cobrar	21-23
6. Activos por impuestos corrientes	23
7. Activos por impuestos diferidos	23-24
8. Propiedades y equipos	24-26
9. Cuentas por pagar	26
10. Obligaciones por beneficios a empleados	27-28
11. Pasivo - Impuesto a la renta diferido	28
12. Patrimonio	28
13. Ingresos por actividades ordinarias	29
14. Costo de venta	29-30
15. Gastos administrativos	30-31
16. Participación a empleados e Impuesto a la renta	31-32
17. Saldos y transacciones con partes relacionadas	32-33
18. Resumen de contratos	33-34
19. Control sobre precios de transferencia	34
20. Marco de administración de riesgos	34-35
21. Compromisos y contingencias	35
22. Eventos posteriores	35

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y su equivalente	4	15.937	19.545
Documentos y cuentas por cobrar	5	274.880	277.279
Otros activos por impuestos corrientes		0	80.000
Activos por impuestos corrientes	6	<u>62.201</u>	<u>71.766</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>353.018</u>	<u>448.590</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades y equipos, neto	8	8.270.626	8.397.716
Activo por impuesto diferido	7	<u>42.102</u>	<u>3.888</u>
<b>Total activo no corriente</b>		<u>8.312.728</u>	<u>8.401.604</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>8.665.746</u>	<u>8.850.194</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	559.168	739.724
Beneficios a empleados	10	18.428	19.465
Otras obligaciones corrientes		<u>2.497</u>	<u>2.494</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>580.093</u>	<u>761.683</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Beneficios a empleados	10	27.535	29.158
Pasivo - Impuesto a la renta diferido	11	<u>430.921</u>	<u>0</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>458.456</u>	<u>29.158</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1.038.549</u>	<u>790.841</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u></b>			
Capital	12	280.000	280.000
Reservas		454.825	452.521
Otros resultados integrales		6.694.265	6.578.036
Resultados acumulados		150.620	702.712
Resultados del ejercicio		<u>47.487</u>	<u>46.084</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<u>7.627.197</u>	<u>8.059.353</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<u>8.665.746</u>	<u>8.850.194</u>

---

Sr. Manuel Godoy Ruíz  
Gerente

---

Ing. Karina León Seraquive  
Contadora

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias	13	497.091	405.747
Costo de ventas	14	( 227.375)	( 128.526)
<b>Utilidad bruta</b>		<u>269.716</u>	<u>277.220</u>
Otros ingresos		135	3.354
Gastos de administración	15	( 171.064)	( 166.012)
Gastos de ventas		( 1.738)	( 18.832)
Gastos financieros		( 297)	( 2.196)
Total gastos, neto		<u>( 172.964)</u>	<u>( 183.685)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto y participación empleados</b>		<u>96.752</u>	<u>93.535</u>
Participación de empleados	16	( 14.513)	( 14.030)
Impuesto a la renta corriente	16	( 34.752)	( 33.420)
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO (S)</b>		<u>47.487</u>	<u>46.084</u>
<b>Otros resultados integrales - ORI</b>	12		
Corrección de error en reverso, año 2015		635.416	0
Impuesto a la renta diferido, reconocimiento		(430.921)	0
Ganancias (pérdidas) actuariales		<u>5.795</u>	( 164)
Subtotal ORI		<u>210.290</u>	( 164)
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO (S)</b>		<u><u>257.777</u></u>	<u><u>45.920</u></u>

---

Sr. Manuel Godoy Ruíz  
Gerente

---

Ing. Karina León Seraquive  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva capital</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	Reservas por revaluación de intangibles ORI (US dólares)	Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>		280.000	5.905	22.424	417.905	6.712.445	164	67.295	539.735	125.742	8.171.615
Transferencias a resultados acumulados									95.681	( 119.455)	( 23.774)
Aumento de reserva legal			6.287							( 6.287)	0
Disminución en Reserva por revaluación de propiedad, planta y equipo						( 134.984)					( 134.984)
Reserva por revaluaciones de intangibles							575				575
Utilidad neta del ejercicio										46.084	46.084
Otras perdidas integrales de ejercicio							( 164)				( 164)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>		<u>280.000</u>	<u>12.192</u>	<u>22.424</u>	<u>417.905</u>	<u>6.577.461</u>	<u>575</u>	<u>67.295</u>	<u>635.416</u>	<u>46.084</u>	<u>8.059.352</u>
Transferencias a resultados acumulados						( 94.061)			94.061		0
Aumento de reserva legal			2.304							( 2.304)	0
Pago de dividendos										( 43.733)	( 43.733)
Compensación salario digno										( 47)	( 47)
Reclasificación, corrección error año 2015	11					635.416			( 635.416)		0
Impuesto a la renta diferido, reconocimiento	11					( 430.921)					( 430.921)
Ganancias actuarial							5.795				5.795
Provisión de cuentas incobrables años anteriores									( 10.736)		( 10.736)
Utilidad neta del ejercicio										47.487	47.487
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>		<u>280.000</u>	<u>14.496</u>	<u>22.424</u>	<u>417.905</u>	<u>6.687.895</u>	<u>6.370</u>	<u>67.295</u>	<u>83.325</u>	<u>47.487</u>	<u>7.627.197</u>

Sr. Manuel Godoy Ruíz  
Gerente

Ing. Karina León Seraquive  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE</b>			
<b><u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		(US dólares)	
Efectivo recibido de clientes		488.564	446.766
Efectivo pagado a proveedores y empleados		( 420.989)	440.865
Otros ingresos y gastos, neto		( 162)	1.160
Efectivo neto provisto de actividades de operación		<u>67.413</u>	<u>888.791</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES</b>			
<b><u>DE INVERSIÓN:</u></b>			
Adquisiciones de propiedades y equipos		( 27.241)	( 772.646)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>( 27.241)</u>	<u>( 772.646)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO DE ACTIVIDADES</b>			
<b><u>DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Otros resultados integrales		0	( 133.390)
Resultados del ejercicio		0	( 23.774)
Dividendos pagados		( 43.780)	0
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>( 43.780)</u>	<u>( 157.164)</u>
<b>Disminución neta de efectivo</b>		( 3.608)	( 41.020)
<b>Saldo del efectivo al inicio del año</b>		<u>19.545</u>	<u>60.565</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>15.937</u>	<u>19.545</u>

---

Sr. Manuel Godoy Ruíz  
Gerente

---

Ing. Karina León Seraquive  
Contadora

---

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

<b>NOTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(US dólares)	
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	47.487	46.084
Partidas conciliatorias:		
Provisión para cuentas incobrables, gastos de provisiones	86	0
Gastos de impuesto a la renta	34.752	33.420
Gastos de depreciación	154.331	270.082
Provisión jubilación patronal y desahucio	5.927	4.965
Provisión beneficios sociales	7.775	0
Provisión para participación a los trabajadores	14.513	14.030
Impuesto a la renta diferido	( 1.135)	0
Otras partidas al efectivo	<u>80.000</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<u>343.736</u>	<u>368.581</u>
Disminución de cuentas por cobrar	71.366	115.748
Aumento otras cuentas por cobrar	( 79.790)	( 80.000)
Aumento impuestos corrientes	( 27.514)	( 71.766)
Aumento en otros activos no corrientes	0	( 3.733)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	( 215.308)	577.229
Aumento en otras cuentas por pagar	21	511
Disminución en beneficios a empleados	( 25.098)	( 17.779)
<b>TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>( 276.323)</u>	<u>520.210</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>67.413</u>	<u>888.791</u>

(1) Para el año 2018: Utilidad después de 15% trabajadores e impuesto a la renta.

Sr. Manuel Godoy Ruíz  
Gerente

Ing. Karina León Seraquive  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**Antecedentes.-** INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (La Compañía) fue constituida mediante escritura pública el 10 de septiembre de 1987 en la ciudad de Loja. Su actividad principal es la compra venta de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, la compraventa de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles, razón por la cual está considerada como una compañía de interés público.

La Compañía en su registro único de contribuyente (RUC), ha establecido como actividad económica el alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda. Actividad que tiene como objeto principal entregar en arriendo su infraestructura física (68%) para el buen funcionamiento de sus relacionados: Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Coile S.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A.

La Compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones legales y Tributarias que emiten la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Unidad de Análisis Financiero y Económico - UAFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

**Modo de presentación.-** Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en estas notas, han sido expresados en Dólares Estadounidenses (US Dólares), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000. Las obras de los estados financieros se presentan en números enteros.

**Bases de preparación.-** 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), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006.

En cumplimiento con esas disposiciones, INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el año 2011, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del año 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, incluyendo las nuevas normas e interpretaciones que es de obligatoria implementación para los períodos que se inicien en o después del 1 de enero del 2019.

Sin embargo, por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)**

**Aprobación de los estados financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 que se adjunta, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la gerencia suscrita el 28 de febrero del 2020, los que serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

**Medición.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 han sido preparados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, su principal cuenta de activo “propiedades-inmuebles” se encuentran revalorizados, además las provisiones por beneficios a empleados que se miden en base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El método actuarial de costo unitario proyectado: cuantifica el valor actual de las obligaciones que a futuro la Compañía va a incurrir; se utilizan bases técnicas como tablas en mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariadas, entre otros. A dichas bases se les aplican ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

En la Nota 2, "Resumen de las políticas contables más significativas" se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

**Elaboración de estados financieros y reportes.**- La compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en sus sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento a lo establecido en los párrafos 38 y 38A de NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

**Negocio en marcha.**- La economía ecuatoriana trata de recuperarse al finalizar los años 2019 y 2018, principalmente debido al repunte en el consumo privado y a la recuperación de las exportaciones. Sin embargo, es una constante del país la difícil situación económica, por lo que es preciso esperar el resultado de las nuevas medidas anunciadas por el Gobierno que fueron reversadas por la Asamblea Nacional para impulsar la reactivación económica.

Al cierre de cada ejercicio, la Administración evalúa la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones en base a la hipótesis de negocio en marcha, es decir, que está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que mantiene la capacidad para continuar como negocio en marcha y que, las dificultades que afectan la economía del país y a sus actores, pueden ser superadas con una adecuada y continua planificación gerencial, por lo que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones. Los principales indicadores y la evaluación de los riesgos financieros del negocio se analizan en la nota "**Gestión del Riesgo Financiero**".

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)**

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones contables y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos.

La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

**1. Instrumentos financieros**

El glosario de las NIIF establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros: cuentas por pagar y otros.

1.1 **Activos financieros.**- NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivadas designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La compañía realiza esa clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento inicial y medición posterior;** Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

**Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados;** A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el Dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

**Inversiones mantenidas hasta su vencimiento;** Se reconocería como tales a las inversiones que mantenga la Compañía en entidades bancarias, con plazo mayor a 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas no son derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y plan de pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinados.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva, se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro.

La amortización de estos intereses y cualquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente o las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales.- Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio, no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando el deterioro para cuentas incobrables.

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan contra esa cuenta correctora.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar.- Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros, relacionadas y otros, que se liquidan en el corto y largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado; para los préstamos a terceros su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado.

Deterioro de los activos financieros.- A la fecha de cierre de cada período, la Administración evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas.- Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos, inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso, y,
- Se hallan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

1.2 Pasivos financieros.- La compañía realiza la clasificación de sus pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior; Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros.- Se reconocen como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo.

Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales; se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para esto se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas; Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Propiedades y equipos.- Como lo establece el párrafo 7 de NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y, su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: terrenos, terrenos revaluados, bienes inmuebles, bienes inmuebles revaluados y otros bienes de propiedad, planta y equipo; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiere.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alarguen la vida útil de los activos son capitalizados.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Depreciación.- La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal, basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, la administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 61 de NIC 16. A la fecha que se reporte, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes con el año anterior.

La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>CUOTA ANUAL</u>
Equipos y muebles	10	10.00%
Bienes inmuebles	40	2.50%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil.

3. Deterioro del valor de los activos no financieros.- A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y; aplicando los lineamientos establecidos en NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable, se reconocen en el estado de resultados.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

4. Impuesto a las ganancias.- La compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto a la renta en base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias ecuatorianas, con cargo a resultados del ejercicio. Los cargos por impuestos relacionados con partidas que se reconocen como Otros Resultados Integrales, se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la compañía reporta partidas relacionadas con impuestos diferidos.

- 4.1. Impuesto corriente.- Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de la NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado en el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones o compensaciones de pérdida de años anteriores, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

- 4.2. Impuesto diferido (activo y pasivo).- Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos.

Diferencias temporarias, son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera y su base fiscal.

En cumplimiento de lo establecido en el párrafo IN 2 de la NIC 12, en el año 2019 la compañía reconoció el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, a las diferencias temporarias principalmente por depreciación de activos revalorizados, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales.

5. Provisiones y contingencias.- De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de la cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos probable, la compañía no reconoce una provisión debe revelar en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar un pasivo contingente.

6. Beneficios a empleados.- Son reconocidos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo, post-empleo y por terminación.

- 6.1. Beneficios corrientes.- Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en un fecha preestablecida, que no es superior a un año.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

6.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo.- De acuerdo con los conceptos presentados en los párrafos 26 al 27, de NIC 19, los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 a 25 años en una misma compañía; y, cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.
- Es el momento en que la relación laboral entre empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los gastos de estas provisiones por los empleados que se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

6.3. Beneficios por terminación.- De acuerdo con el párrafo 165, de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o
- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor se determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos a efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año.

7. Ingresos por actividades ordinarias.- Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros obtenidos por la compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

7.1. Prestación de servicio.- Como lo establece desde el párrafo 9 de NIIF 15, se reconocen en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye al prestar el servicio de arriendo, es decir, cuando el cliente tiene el control del bien. Los cinco pasos son:

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño;
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

7.2. Intereses.- Como lo establece el párrafo 65 de NIIF 15, una entidad presentará los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

8. Gastos.- Los gastos se reconocen en cuentas de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.
9. Otros resultados integrales.- El párrafo 7 de NIC 1 establece las partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no reconocen en el resultado del período, tal como lo requieren o permiten otras NIIF.

La compañía reconoce como otros resultados integrales principalmente el superávit por revalorización de propiedades, y los ingresos o pérdidas originadas en las provisiones actuariales, debido a cambios demográficos.

10. Principio de reconocimiento de resultados.- Son registrados utilizando el método de devengados o acumulados; los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.
11. Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- El Comité de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), constantemente emite nuevas normas o revisa las vigentes. La compañía decidió no adoptar anticipadamente dichas normas. A continuación presentamos una síntesis de estas normas aplicables a la compañía:

<u>Normas/ Interpretación</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Modificación y aspectos más importante</u>
NIIF 16 (1)	Enero 1, 2019 (*)	Establecer los principios para el reconocimiento, valoración, presentación y desglose de los arrendamientos, con el objeto de garantizar que tanto arrendatario como arrendador faciliten información relevante que representa una imagen fiel de dichas operaciones.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

<u>Normas/ Interpretación</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Modificación y aspectos más importante</u>
NIIF 17	Enero 1, 2021	Establece los lineamientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación sobre contratos de seguro. Esta norma reemplazará la NIIF 4 emitida en el 2005 y aplica a todo tipo de contratos de seguro, así como garantías.
(*) Se permite la aplicación, pero solo si también se aplica la NIIF 15.		

(1) Considerando el efecto normativo de NIIF 16, a la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que debido al corto plazo de los contratos de arrendamiento no existe un efecto importante prospectivo ni retrospectivo en la aplicación de esta norma.

En aplicación de los métodos de transición que ofrece el párrafo C3 de NIIF 16, la compañía aplicará la opción del literal b), no aplicará esta Norma a contratos que no fueron anteriormente identificados. Sin embargo, la Administración considera que los efectos cualitativos del impacto en los estados financieros comparativos, (31 de diciembre del 2019), no son significativos. Además, en los estados financieros consolidados de su compañía matriz ILE C.A. se reconocen los terrenos de SIMEGO.

Con relación al impacto en controles y procedimientos, la Compañía implementará los ajustes necesarios a sus procesos de contratos de arrendamientos para ajustarse cabalmente a la aplicación de la Norma. La Administración considera que estos ajustes serán menores.

Excepto por NIIF 16, la Administración de la Entidad considera que a la fecha que se presenta los estados financieros, no es posible determinar si la adopción de las modificaciones y nuevas normas detalladas en el cuadro anterior, van afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

**3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Administración tiene a su cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la compañía:

**1. Factores de riesgo financiero:**

Las actividades que desarrolla la compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la compañía. A continuación el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado: Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO (continuación)**

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la compañía, las realiza en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras con diferentes entidades. La Compañía al 31 de diciembre del 2019, no mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es nulo.

Sin embargo, es necesario mencionar que al final el período 2019 y 2018 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual terminó para el año 2019 en 9.55% (8.69% para el año 2018), esta tasa aumentó en 0.86% en comparación con el año inmediato anterior.

- 1.2. Riesgo de crédito: Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

La compañía no está expuesta al riesgo de crédito porque según política contable las ventas son al contado. Sus cuentas por cobrar comerciales, corresponden principalmente a los valores pendientes de acreditar en sus cuentas cuando el servicio es prestado. Los clientes tardan aproximadamente 45 días para acreditar estos valores.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier indicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables.

La compañía mantiene su efectivo en caja y bancos en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Cooperativa de Ahorro y Crédito Vicenta Manuel Esteban Godoy Ortega LTDA.	A+	A
Banco de Loja	AAA-	AA+
Banco Bolivariano S.A.	AAA	AAA-

Fuente: Páginas web de cada entidad y Superintendencia de Bancos.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO (continuación)**

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia: Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o mantenido los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos mayores a un año, permitiendo de esta forma a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La gestión liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. La gerencia de la compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de sus recursos propios.

1.4. Riesgo de capitalización: La gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior.

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están compuestos como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Caja	54	54
Bancos locales	<u>15.883</u>	<u>19.491</u>
Total	<u>15.937</u>	<u>19.545</u>

Bancos locales; corresponde a efectivo depositado en cuentas de entidades financieras residentes en el país, principalmente Banco Bolivariano US\$ 14.284 (US\$ 18.251 año 2018); Banco de Loja US\$ 1.551 (US\$ 1.189 año 2018); otros saldos menores US\$ 48 (US\$ 51 año 2018). Estos fondos son de libre disponibilidad y se mantienen en moneda local.

**5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están compuestos como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Activos financieros	201.012	272.378
Otras cuentas por cobrar	84.586	4.693
Depósitos en garantía	<u>831</u>	<u>934</u>
Subtotal	286.429	278.005
Menos, provisión para cuentas incobrables	<u>(11.549)</u>	<u>(726)</u>
Total	<u>274.880</u>	<u>277.279</u>

**5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (continuación)**

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

**Activos financieros;** al 31 de diciembre del 2019 corresponda a cuentas por cobrar arrendatarios relacionados por US\$ 182.037, no relacionados por US\$ 18.975, con un deterioro de cuentas incobrables por US\$ 11.549. Se origina en el valor de arrendamiento mensual de instalaciones y departamentos.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Partes relacionadas:		
Industria Lojana de Especerías C.A.	64.318	146.955
Comercializadora Godoy Ruiz Quito	9.207	6.148
Crevigo	79.212	70.245
Comercializadora Coile S.A. – Alamos	1.530	1.100
Delaroma S.A.	4.722	2.028
Comercializadora Godoy Ruiz Quito Sur	3.824	1.912
Comercializadora Coile S.A. – Loja	4.603	4.527
Goexpro C. Ltda.	5.500	7.156
Stefanía Godoy	<u>9.121</u>	<u>10.357</u>
Subtotal	<u>182.037</u>	<u>250.428</u>
Particulares:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Sr. Oscar Alberto Ugarte Izquierdo	1.439	1.439
Construcciones, Ingeniería y Maquinaria Bravo S.	7.010	7.010
Dr. Jorge Adum Saade	20	19
Dr. Cesar Almeida Jurado	258	255
Manuel Bustamante	261	2.061
Miguel Lorenzo Álava Mata	50	550
Manuel Esteban Castillo Jimenez	2.242	2.670
Sara del Carmen Valle Alvarado	705	1.843
Sucesión Indivisa Rosas Ordoñez Jorge Luis	0	515
José Benedito Poveda Castro	941	1.048
Eliana Guadalupe Izurieta Caicedo	2.392	1.719
Cesar Augusto Guaman Castillo	2.520	1.008
Luis Rolando Gutiérrez Alvarez	0	209
Darwin Omar Córdova Martínez	160	240
Berta Valle Alvarado	0	1.120
Yesenia Aracely García Arreaga	0	244
William Andres Toala Velasco	85	0
Tania Mirelli Iñiguez Leon	479	0
Tatiana Madelen Condoy Granda	224	0
José Iván Romero Intriago	<u>189</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>18.975</u>	<u>21.950</u>
Total	<u>201.012</u>	<u>272.375</u>

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (continuación)**

<b>Edad de vencimiento</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Cartera por vencer	0	0
Cartera vencida de 1 - 8 días	2.371	2.626
Cartera vencida de 9 - 15 días	254	0
Cartera vencida de 16 - 30 días	27.353	27.728
Cartera vencida de 31 - 45 días	3.683	2.551
Cartera vencida de 46 - 60 días	15.735	24.045
Cartera vencida mayor a 60 días	<u>151.616</u>	<u>215.425</u>
Total	<u>201.012</u>	<u>272.375</u>

La cuenta por cobrar con mayor vencimiento corresponde principalmente a valores generados por la facturación de arriendos con compañía relacionada Crevigo S.A., con la cual el 31 de diciembre de 2019 suscriben documento sobre reconocimiento de deuda y compromiso de pago.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	( 726)	( 640)
Provisión del año	( <u>10.823</u> )	( <u>88</u> )
Saldo final	( <u>11.549</u> )	( <u>726</u> )

**Otras cuentas por cobrar;** corresponde principalmente a venta de inmueble a Comercializadora Godoy Ruiz S.A., agencia Esmeraldas; ubicado en la manzana No. 831 del barrio Tierra Nuestra, de la parroquia Simón Plata Torres, del cantón y provincia de Esmeraldas por US\$ 83.000, mediante escritura pública celebrada el 25 de julio del 2019, e inscrita el 1 de agosto del 2019, bajo el Repertorio No. 6234 con Registro No. 2509.

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a saldos de crédito tributario de IVA por US\$ 62.201 en el 2019 y US\$ 71.766 en el 2018, según declaraciones tributaria – Formulario 104.

**7. ACTIVOS - IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

Corresponde a valores de impuestos a recuperar en el futuro a través de la compensación o liquidación del impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están compuestos como sigue:

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****7. ACTIVOS - IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta anticipado, años anteriores	2.705	0
Impuesto a la renta anticipado, año actual	37.079	2.705
Impuesto diferido, nota 16	<u>2.318</u>	<u>1.183</u>
Total	<u>42.102</u>	<u>3.888</u>

Impuesto diferido; la Compañía reconoció activos por impuesto diferido proveniente de diferencias temporarias deducibles generadas por las provisiones para cubrir pagos de desahucio o jubilación patronal.

**8. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos y movimientos de las cuentas de propiedades es el siguiente:

<u>Movimiento del año 2019</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2017</u>	<u>Ajustes y/o</u> <u>Reclasificac.</u>	<u>Adición</u> <u>bajas</u> (US dólares)	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Adiciones</u> ( 2 )	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2019</u>
Terreno	0	3.055.516	( 12.449)	3.043.067		3.043.067
Terreno revaluado	0	971.940	0	<u>971.940</u>		<u>971.940</u> <sup>(3)</sup>
Subtotal terreno				<u>4.015.007</u>		<u>4.015.007</u>
Bienes inmuebles	0	2.667.425	915.143	3.582.568	22.173	3.604.741 <sup>(3)</sup>
Bienes inmuebles revaluado	0	2.897.206	0	<u>2.897.206</u>	3.000	<u>2.900.206</u> <sup>(3)</sup>
Subtotal inmuebles				<u>6.479.774</u>		<u>6.504.947</u>
Construcciones en proceso	0	130.307	( 130.307)	0		0
Equipos y muebles	<u>2.151</u>	<u>0</u>	<u>259</u>	<u>2.410</u>	<u>2.068</u>	<u>4.478</u>
Subtotal	2.151	9.722.394	772.646	10.497.191	27.241	10.524.432
Depreciación Acumulada	( <u>864</u> )	( <u>1.828.529</u> )	( <u>270.082</u> )	( <u>2.099.475</u> )	( <u>154.331</u> )	( <u>2.253.806</u> )
<b>Total</b>	<u>1.287</u>	(1) <u>7.893.865</u>	<u>502.564</u>	<u>8.397.716</u>	( <u>127.090</u> )	<u>8.270.626</u>

En el año 2016 la Compañía contrató a OJEDA & OJEDA Cía. Ltda. empresa de peritajes y avalúos calificada por la Superintendencia de Compañías para efectuar los avalúos de los terrenos y bienes inmuebles.

- (1) En el año 2018 la compañía reclasificó propiedades de inversión a la cuenta propiedades y equipo.
- (2) *Adiciones año 2019*; incluye construcción en casa Motoche, construcciones en curso de caseta en Puyo, construcción de línea monofásica y construcción tanque de agua en Puyo que asciende a US\$ 22.173.
- (3) *Bienes inmuebles*; al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 21 terrenos registrados al costo de adquisición y 20 terrenos que incluyen reavalúos; y 12 edificaciones y construcciones registradas al costo de adquisición, de las cuales 10 tienen incremento por reavalúos, como se detalla a continuación:

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****8. PROPIEDADES Y EQUIPOS (continuación)**

<u>Terreno – costo (2019 y 2018)</u>	(US dólares)
Terreno Consacola	968.814
Terreno Vilonaco	320
Terreno Malacalos 1	35.092
Terreno Malacalos 2	1.014
Terreno Guayaquil - García Moreno	2.050
Terreno B. Valdiviezo	72.257
Terreno San Pedro	56.917
Terreno San José	2.242
Terreno Chinchas – Motocha	10.137
Terreno Vilonaco # 2	640
Terreno Consacola # 2	15.176
Terreno Machala	5.681
Terreno Guayaquil - Ciud. Alamos	2.409
Terreno Montecristi - Solar 1	2.221
Terreno La Banda	1.539.411
Terreno San Pedro - Sr. Luis Cordova	26.250
Terreno Quito Sur	500
Terreno Montecristi - Solar 2	2.221
Terreno San Cayetano (Vía a Zamora)	440
Terreno Quito Norte	106.111
Terreno El Puyo	<u>193.164</u>
Total (21)	<u>3.043.067</u>

<u>Terreno - reavalúo</u>	(US dólares)
Terreno Consacola	( 216.101)
Terreno Vilonaco	41.011
Terreno Malacalos 1	47.680
Terreno Malacalos 2	42.048
Terreno Guayaquil - García Moreno	27.089
Terreno B. Valdiviezo	64.407
Terreno San Pedro	44.371
Terreno San José	2.015
Terreno Chinchas – Motocha	59.749
Terreno Vilonaco # 2	6.381
Terreno Consacola # 2	36.379
Terreno Machala	24.267
Terreno Guayaquil - Ciud. Alamos	54.774
Terreno Montecristi - Solar 1	7.562
Terreno La Banda	61.822
Terreno San Pedro - Sr. Luis Cordova	213.171
Terreno Quito Sur	79.769
Terreno Montecristi - Solar 2	9.602
Terreno San Cayetano (Vía a Zamora)	203.840
Terreno Quito Norte	<u>162.104</u>
Total Terreno revaluado (20)	<u>971.940</u>
<b>COSTO TOTAL REVALORIZADO</b>	<u><b>4.015.007</b></u>

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****8. PROPIEDADES Y EQUIPOS (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Bienes inmuebles - costo</u>	(US dólares)	
Edificio Consacola	706.183	706.183
Edificio Mercadillo 12-78	184.890	184.890
Edificio Guayaquil - García Moreno	463.736	463.736
Casa Quito Norte	124.540	124.540
Casa Quito Sur	193.311	193.311
Edificio Guayaquil - Los Alamos	67.397	67.397
Galpones y Ofic. San Pedro	1.326.758	1.326.758
Edificio La Banda	493.365	493.365
Construcción Casa Motoche	27.437	22.388
Construcción caseta El Puyo	5.124	0
Construcción Línea Monofásica	9.827	0
Construcción Tanque de agua Puyo	<u>2.173</u>	<u>0</u>
Total bienes inmuebles (12)	<u>3.604.741</u>	<u>3.582.568</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Bienes inmuebles - reavalúo</u>	(US dólares)	
Edificio Consacola	1.034.852	1.034.852
Edificio Mercadillo 12-78	184.041	184.041
Edificio Guayaquil - García Moreno	733.364	733.364
Casa Melacatos	9.330	9.330
Casa Quito Norte	38.775	38.775
Casa Machala	3.117	3.117
Casa Quito Sur	70.040	67.040
Edificio Guayaquil - Los Alamos	28.674	28.674
Galpones y Ofic. San Pedro	250.450	250.450
Edificio La Banda	<u>547.563</u>	<u>547.563</u>
Total bienes inmuebles (10)	<u>2.900.206</u>	<u>2.897.206</u>
<b>COSTO TOTAL REVALORIZADO</b>	<u>6.504.947</u>	<u>6.479.774</u>

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	506.566	729.669
No relacionadas	13.614	2.051
Socios	0	374
Sueldos	2.731	0
Provisión anual de Impuesto a la renta	34.752	0
Otros impuestos	<u>1.505</u>	<u>7.630</u>
Total	<u>559.168</u>	<u>739.724</u>

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a valores a pagar a Arcimego C.A. por US\$ 446.996 y US\$ 653.045, respectivamente.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están conformados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	276	274
Décimo cuarto sueldo	1.149	1.126
Vacaciones	1.585	3.226
Multas	114	37
15% utilidades trabajadores	14.513	14.030
Fondo de reserva	75	74
I.E.S.S., ECCE y SECAP	<u>716</u>	<u>698</u>
Subtotal corto plazo	<u>18.428</u>	<u>19.465</u>
Jubilación patronal	23.537	24.854
Bonificación por desahucio	<u>3.998</u>	<u>4.304</u>
Subtotal largo plazo	<u>27.535</u>	<u>29.158</u>
Total	<u>45.963</u>	<u>48.623</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, Inmobiliaria SIMEGO acumula provisión para jubilación patronal y provisión por desahucio, en base a estudios actuariales de diciembre 28 del 2019 y febrero 11 del 2019, respectivamente, calculados por Actuaría Consultores Cía. Ltda., como sigue:

	<u>Jubilación</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos a enero 1 del 2018	20.436	3.657	24.093
Provisión estimada	4.793	683	5.476
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	( 375)	( 36)	( 411)
Beneficios pagados a empleados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos a diciembre 31 del 2018	24.854	4.304	29.158
Provisión estimada	5.236	691	5.927
Pérdidas (Ganancias) reconocidas en ORI	( 6.553)	758	( 5.795)
Beneficios pagados a empleados	<u>0</u>	<u>( 1.755)</u>	<u>( 1.755)</u>
Saldos a diciembre 31 del 2019	<u>23.537</u>	<u>3.998</u>	<u>27.535</u>

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, aplicando el Método de Unidad de Crédito Proyectado (MUCP), el cual consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia en los empleados. A continuación detallamos las hipótesis actuariales y las variables demográficas aplicadas para el cálculo:

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)**

<b>Hipótesis Actuariales</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de incremento de pensiones	3.00%	3.00%
Tabla de rotación	11.80%	11.80%
Tasa pasiva referencial	5.87%	5.10%
Tasa de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002
<b>Variables Demográficas</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Menores a 10 años:	4	3
Sueldo mensual promedio:	US\$ 454	US\$ 935
Edad promedio en años:	48.14	45.14
Tiempo de servicio promedio en años:	9.31	10.20

**11. PASIVO - IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al reconocimiento del correspondiente pasivo por impuesto a la renta diferido debidamente actualizado a esa fecha, equivalente a US\$ 430.921. Como antecedente este pasivo por mayor valor (US\$ 635.416) por error fue eliminado en el año 2015.

**12. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía está constituido por participaciones de US\$ 1,00 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Participación</u> (%)	<u>(US dólares)</u>
Industria Lojana de Especerías ILE C.A.	76,77	214.964
Ruiz Aguilera Blanca Vicenta	4,95	13.865
Otros socios, individualmente menores al 3%	<u>18,28</u>	<u>51.171</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>280.000</u>

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Otros resultados integrales - superávit por revaluación:** Incluyen el efecto de las ganancias en los cálculos actuariales y el superávit o déficit resultante de la revalorización de propiedades y equipos. En el año 2019, incluye reclasificación de US\$ 635.416 para corregir error del año 2015 en que se eliminó el pasivo diferido; posteriormente se cargó US\$ 430.921 correspondiente al pasivo – impuesto a la renta diferido actualizado al 31/12/2019.

**Resultados acumulados:** Esta cuenta está conformada por el resultado por adopción NIIF por primera vez US\$ 67.925 más el resultado acumulado que al 31/12/2019 corregido es US\$ 83.325.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están conformados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Ingresos tarifa 12%	327.630	350.658
Ingresos tarifa 0%	86.461	54.813
Venta de servicios	0	276
Venta de edificios	<u>83.000</u>	<u>0</u>
Total	<u>497.091</u>	<u>405.747</u>

**14. COSTO DE VENTA**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están conformados como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US dólares)	
Costo de venta terrenos		80.000	0
Impuestos prediales y catastrales	(1)	10.450	10.709
Gastos directos	(2)	101.316	90.303
Gastos indirectos		<u>35.609</u>	<u>27.514</u>
Total		<u>227.375</u>	<u>128.526</u>

(1) Compuesto por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Malacatos	142	142
San Sebastián	476	480
Consacola	3.620	3.636
Edificio García	1.573	1.558
Terreno San José	11	11
San Pedro de la Bendita	586	566
Motoche	97	91
Casa Quito Norte	967	1.080
Casa Machala	92	90
Edificio Los Alamos Guayaquil	83	82
Edificio La Banda	1.905	1.909
Terreno Vilonaco	11	11
Terreno San Cayetano	197	304
Casa Quito Sur	596	657
Jaramijo – Manabí	28	29
San Pedro; Sr. Luis Cordova	50	47
Terreno El Puyo	14	16
Casa Esmeraldas	<u>2</u>	<u>0</u>
Total	<u>10.450</u>	<u>10.709</u>

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****14. COSTO DE VENTA (continuación)**

(2) Compuesto por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Energía Eléctrica	3.597	3.290
Agua	6.585	4.954
Depreciación edificios	81.615	62.865
Mantenimiento edificios	4.656	9.873
Mantenimiento edificios Guayaquil	3.335	7.854
Amortizaciones	<u>1.528</u>	<u>1.467</u>
Total	<u>101.316</u>	<u>90.303</u>

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están conformados como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Remuneraciones y beneficios	54.392	51.993
Servicios	0	700
Servicios de terceros	5.691	5.507
Gastos de oficina	954	868
Gastos legales	34.750	33.602
Comunicación y representación	108	822
Gastos varios de administración	<u>75.169</u>	<u>72.520</u>
Total	<u>171.064</u>	<u>166.012</u>

Remuneraciones y beneficios:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Sueldos de administración	34.182	33.612
Décimo tercer sueldo	2.958	3.257
Décimo cuarto sueldo	2.350	2.311
Vacaciones	1.441	1.599
Fondo de reserva	2.543	3.137
Aporte patronal IESS	3.939	4.283
IECE	176	192
SECAP	176	192
Jubilación patronal	5.236	3.133
Bonificación por desahucio	691	277
Atención al personal	<u>700</u>	<u>0</u>
Total	<u>54.392</u>	<u>51.993</u>

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****15. GASTOS ADMINISTRATIVOS (continuación)**

Gastos legales:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Impuestos	32.507	31.314
Escrituras y otros gastos	2.243	2.154
Varios gastos legales	<u>0</u>	<u>134</u>
Total	<u>34.750</u>	<u>33.602</u>
Gastos varios de administración:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Depreciación activo fijo	210	115
Deterioro cuentas por cobrar	87	86
Gastos no deducibles	2.367	200
Gasto no deducible por depreciación reavalúo NIIF	<u>72.505</u>	<u>72.119</u>
Total	<u>75.169</u>	<u>72.520</u>

**16. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo de la participación a los empleados e impuesto a la renta sobre las utilidades por los años 2019 y 2018, fue efectuada como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	96.752	93.535
Participación de empleados	( 14.513)	( 14.030)
Subtotal (A)	82.239	79.505
(+) Gastos no deducibles (otros)	74.959	72.405
(+) Diferencia temporarias	<u>5.927</u>	<u>5.376</u>
Base imponible	163.125	157.286
Impuesto a la renta, tarifa 22% (B)	( 34.752)	( 33.420)
Utilidad neta (A-B)	<u>47.487</u>	<u>46.084</u>

El impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Por cumplir con las condiciones de pequeña empresa establecidas en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, tiene una rebaja de tres (3) puntos en la tarifa impositiva, es decir, declara sobre el 22%, ratificado en el Reglamento del Código Orgánico de la Producción (Art. 106). A continuación el proceso de la liquidación del impuesto a la renta por los años 2019 y 2018.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****16. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Impuesto causado	35.887	34.603
(-) Diferencias temporarias, nota 7	( 1.135)	( 1.183)
Gasto de impuesto a la renta	<u>34.752</u>	<u>33.420</u>

**17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes relacionadas:

**1. Activo:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<b>Cuentas por cobrar, nota 5</b>		
Industria Lojana de Especiería ILE C.A.	64.318	146.955
Comercializadora Godoy Ruiz S.A.	13.031	8.060
Crevigo S.A.	79.212	70.246
Comercializadora Coile S.A.	6.133	5.626
Delaroma S.A.	4.722	2.028
Goexpro Cía. Ltda.	5.500	7.156
Stefanía Godoy	<u>9.121</u>	<u>10.357</u>
Total	<u>182.037</u>	<u>250.428</u>

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<b>Otras cuentas por cobrar (corriente)</b>		
Comercializadora Godoy Ruiz S.A.	<u>79.048</u>	<u>0</u>
Total	<u>79.048</u>	<u>0</u>

**2. Pasivos:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
<b>Cuentas por pagar, nota 9</b>		
Industria Lojana de Especerías ILE C.A.	126	0
Comercializadora Godoy Ruiz S.A.	59.311	76.519
Javier Godoy Delgado	0	74
Arcimego C.A.	446.996	653.045
Centro Ecuatoriano de Audición y Lenguaje	0	32
Josselyn Godoy Paucar	34	0
Cotrava S.A.	<u>99</u>	<u>0</u>
Total	<u>506.566</u>	<u>729.670</u>

**2. Remuneraciones del personal clave:**

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período.

A continuación el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US dólares)	
Sueldos y salarios	14.578	14.073
Beneficios sociales	5.806	9.180
Provisión de vacaciones y bonificaciones	<u>607</u>	<u>3.136</u>
Total	<u>20.991</u>	<u>26.389</u>

Corresponde a información de 1 Gerente y 1 Presidente.

**18. RESUMEN DE CONTRATOS**

A continuación un detalle de los contratos de arriendo vigentes al 31 de diciembre del 2019:

ARRENDATARIO	UBICACIÓN	CIUDAD	DESCRIPCION	Suscripción	CANON	PLAZO
Jorge Adum Saade	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Oficina. 103	01/07/18	200,00	2 meses
Cesar Almeida Jurado	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Oficina. 102	01/08/18	200,00	2 años
Darwin Córdova Martínez	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Habitación No. 203	15/02/18	80,00	2 años
Manuel Agustín Godoy	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Departamento 303	01/12/19	160,00	2 años
Eliana Izurieta Caicedo	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Departamento 402	15/03/18	200,00	2 años
COILE S.A.	Ciudadela Los Álamos Mz-K Solar-20	Guayaquil	Inmueble, Bodegas E Instalaciones	01/05/19	1.600,00	8 meses
COILE S.A.	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Inmueble, Bodegas E Instalaciones	01/05/19	475,00	8 meses
ILE C.A.	García Moreno 537 Y Luis Urdaneta	Guayaquil	Departamento No. 501	01/05/19	340,00	8 meses
ILE C.A.	Mercadillo 12-78 Y Bernardo Valdivieso	Loja	Oficinas	01/05/19	265,00	8 meses
ILE C.A.	Parroquia San Pedro De La Bendita	Loja	Terreno	01/05/19	265,00	8 meses
ILE C.A.	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Bodega- Almacenamiento De Productos	01/05/19	670,00	8 meses
ILE C.A.	Maiquetia S/N Y Brasilia	Loja	Instalaciones Industriales	01/05/19	16.000,00	8 meses
ILE C.A.	Teniente Hugo Ortiz -Sector Llandia	Puyo	Terreno	01/05/19	2.700,00	8 meses
Goexport Cía. Ltda.	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Inmueble, Bodegas E Instalaciones	01/05/19	265,00	8 meses
Crevigo S.A.	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Fca. E Instalaciones	01/05/19	576,50	8 meses
Arcimego C.A.	San Pedro De La Bendita	Loja	Fca. E Instalaciones- Fabrica	01/05/19	1.500,00	8 meses
Godoy Ruiz S.A.	6 De Diciembre y el Telégrafo - El Batán	Quito	Una Casa	01/05/19	1.600,00	8 meses
Godoy Ruiz S.A.	Matilde Álvarez Av. 4 No. S58 – Guamani	Quito	Galpón Y Oficinas	01/05/19	2.000,00	8 meses
Delaroma S.A.	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Bodega	01/05/19	265,00	8 meses
CEAL	Mercadillo 12-88 Y Bernardo Valdivieso	Loja	Edificio E Instalaciones	01/05/19	40,00	8 meses
Cesar Guamán Castillo	Mercadillo 12-88 Y Bernardo Valdivieso	Loja	Almacén	01/09/17	150,00	2 años
Sara Valle Alvarado	Mercadillo 12-78 Y Bernardo Valdivieso	Loja	Departamento NO. 401	07/09/17	230,00	2 años

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

Stefanía Godoy Álvarez	La Independencia Av. 8 De Diciembre	Loja	Oficina No. 5	01/04/18	280,00	2 años
Miguel Álava Mata	S/N entre Justiciano Estupiñan y Pío Jaramillo	Malacatos	Casa-Residencial	12/11/19	50,00	2 años
William Toala Velasco	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Departamento No. 401	22/12/18	180,00	2 años
José Poveda Castro	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Local Comercial	15/11/19	200,20	4 meses
Tatiana Condoy Granda	Mercadillo 160-31 y Bernardo Valdivieso	Loja	Almacén	09/07/19	200,00	2 años
Tania Iñiguez León	Mercadillo 12-72 Y Bernardo Valdivieso	Loja	Almacén	01/01/19	230,00	2 años
José Romero Intriago	García Moreno 537 y Luis Urdaneta	Guayaquil	Oficina No. 202	01/08/19	150,00	5 meses

**19. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para los ejercicios económicos 2019 y 2018, disponen que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con partes relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por la compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que estas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

**20. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

**Riesgo País:** En los años 2019 y 2018, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó levemente, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

**Riesgo de mercado:** Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía.

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA RESPONSABILIDAD LIMITADA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018****20. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)**

**Riesgo de liquidez:** Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

<b>Riesgo de Liquidez</b>		<b>2019 Resultados</b>	<b>2018 Resultados</b>
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	(227.075)	(333.093)
Razón corriente	<u>Activo corriente</u> Pasivo corriente	<u>353.018</u> 580.093	<u>448.590</u> 781.683
Prueba ácida	Inaplicable	0,61	0,57

**Riesgos Operativos**

**Endeudamiento - Solvencia:** Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

<b>Endeudamiento Solvencia</b>		<b>2019 Resultados</b>	<b>2018 Resultados</b>
Endeudamiento del Activo	<u>Total pasivo</u> x 100% Total activo	<u>1.038.549</u> 8.665.746	<u>810.841</u> 8.850.194
Concentración de endeudamiento	<u>Pasivo corriente</u> x 100% Total pasivo	<u>580.093</u> 1.038.549	<u>781.683</u> 810.841
Concentración a largo plazo	<u>Pasivo no corriente</u> x 100% Total pasivo	<u>458.456</u> 1.038.549	<u>29.158</u> 810.841

En los años 2019 y 2018 existe un endeudamiento comparados con los activos total del 11,98% y 9,16%, respectivamente, lo cual demuestra que la empresa posee un bajo apalancamiento de sus proveedores.

**Rentabilidad:** Los indicadores de rendimiento, sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y de esta manera convertir las ventas en utilidades.

**21. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

La Administración de Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada considera que no existen activos ni pasivos contingentes que requieran provisiones o revelaciones al 31 de diciembre del 2019. Tampoco existen demandas ni juicios en que la compañía intervenga como actora o demandada y que amerite reconocer alguna obligación.

**22. EVENTOS POSTERIORES**

En el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2019 (fecha de los estados financieros) y el 28 febrero del 2020 (conclusión de la auditoría), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.