



**EMPRESA ADMINISTRADORA DE  
INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES  
ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA. LTDA**

---

**Estados Financieros  
por los años terminados  
al 31 de diciembre del 2019 y 2018  
con Informe de los auditores independientes**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

**Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda.**

Quito, 30 de julio del 2020

### ***Opinión calificada***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto los asuntos mencionados en la sección "Fundamentos de la opinión calificada" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### ***Fundamentos de la opinión calificada***

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran deudas por el valor de US\$439,100.00 (incluidos en el rubro otras cuentas por pagar del pasivo corriente) y deudas por el valor de US\$2,784,300.00 (incluidos en el rubro deudas con partes relacionadas del pasivo no corriente) que fueron medidos a valor nominal. La "NIIF-9: Instrumentos financieros" establece que estos instrumentos financieros deben medirse al costo amortizado establecido con base en la tasa de interés efectiva y en el plazo estimado de pago de los referidos instrumentos. La Administración de la Compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros adjuntos.

No hemos recibido la respuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas, a instituciones financieras, proveedores y clientes, si bien se realizaron procedimientos alternativos, estas confirmaciones son requeridas según Normas Internacionales de Auditoría (NIA). En razón de estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos, si los hubiera, mediante otros procedimientos de auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



### ***Independencia***

Somos independientes de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadince Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### ***Párrafos aclaratorios***

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de contratos de arrendamiento firmados con compañías relacionadas que cumple los requerimientos establecidos en la "NIIF-16: Arrendamientos" para reconocerlos como contratos de arrendamiento operativos. Estos contratos devengaron ingresos durante el año 2019 por el valor de US\$325,714.21 (2018: US\$169,642.86) que representan el 95.3% (2018: 100.0%) del total de ingresos del periodo que se informa.

La Nota 31 de los estados financieros adjuntos, incluye información relevante sobre hechos ocurridos después del periodo que se informa respecto a la pandemia provocada por la propagación del virus Covid-19 (coronavirus). Para contener el contagio de la enfermedad, el Gobierno Ecuatoriano adoptó medidas severas como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía. Con estos antecedentes, informamos que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.

### ***Otra información***

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gerencia, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gerencia cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gerencia, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Socios y a la Administración de la Compañía.



### ***Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros***

La Administración de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadenco Cía. Ltda., es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### ***Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros***

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

*Financial Audit & Tax Services*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 1263



Ing. Marco Muñoz  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 17-6488



**FAAST**  
FINANCIAL AUDIT & TAX SERVICES



**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**INDICE:**

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Compañía / Emadinco        | - | Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda.Cía. Ltda.                |
| Unidad Educativa Gutemberg | - | Unidad Educativa Gutemberg Schule Gutschule Cía. Ltda.  |
| NIIF                       | - | Versión completa de las normas internacionales de información financiera  |
| CINIIF                     | - | Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera                 |
| IASB                       | - | International Accounting Standar Board  |
| IESBA                      | - | International Ethics Standars Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores |
| NIA                        | - | Normas internacionales de auditoría   |
| IVA                        | - | Impuesto al valor agregado  |
| US\$                       | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica   |

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	1	70,310.66	-
Deudores comerciales	2	43,457.14	169,642.86
Activos por impuestos corrientes	3	40,914.96	-
Pagos anticipados	4	8,564.00	1,091.42
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		163,246.76	170,734.28
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de inversión		3,634,587.34	1,413,119.10
Activos fijos	6	4,996.66	-
Derecho de uso de activos	7	116,722.76	-
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		3,757,356.64	1,413,119.10
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>3,920,603.40</u>	<u>1,583,853.38</u>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	-	-	44.13
Cuentas por pagar	10	37,605.74	45,974.80
Otras cuentas por pagar	11	553,008.44	237,110.99
Obligaciones laborales	12	8,969.41	14,444.95
Pasivos contractuales	13	-	75,700.74
Pasivos por impuestos corrientes	14	10,116.28	5,871.53
Otros pasivos corrientes	15	7,483.78	-
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		643,774.30	379,147.14
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por arrendamientos	16	94,904.27	-
Acreedores comerciales	15	-	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		3,229,204.27	1,182,889.01
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>3,872,978.57</u>	<u>1,562,036.15</u>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital	18	1,000.00	1,000.00
Excedentes acumulados	20	44,543.11	20,817.23
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		47,624.83	21,817.23
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>3,920,603.40</u>	<u>1,583,853.38</u>



Ing. Juan Pablo Espinosa Egas  
Representante legal



C.B.A. Diego Fernando Cruz González  
Contador general

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>RESULTADOS</b>			
Ingresos ordinarios	<b>21</b>	341,793.45	169,642.86
Utilidad (pérdida) bruta		<u>95,223.37</u>	<u>72,038.92</u>
Gastos Administrativos	<b>23</b>	(48,757.90)	(45,350.16)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>46,465.47</u>	<u>26,688.76</u>
Movimiento financierc	<b>24</b>	(11,591.47)	-
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>34,874.00</u>	<u>26,688.76</u>
Impuesto a la renta	-	(9,066.40)	(5,871.53)
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>25,807.60</u>	<u>20,817.23</u>
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>25,807.60</u>	<u>20,817.23</u>

---

Ing. Juan Pablo Espinosa Egas  
Representante legal

---

C.B.A. Diego Fernando Cruz González  
Contador general

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Resultados acumulados</u>		<u>Total patrimonio neto</u>
				<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Ganancia neta del periodo</u>	
Dividendos distribuidos durante el año		-	-	-	-	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	20,817.23	20,817.23
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>		<b>1,000.00</b>	-	-	<b>20,817.23</b>	<b>21,817.23</b>
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	20,817.23	(20,817.23)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	25,807.60	25,807.60
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>		<b>1,000.00</b>	-	<b>20,817.23</b>	<b>25,807.60</b>	<b>47,624.83</b>



Ing. Juan Pablo Espinosa Egas  
Representante legal



C.B.A. Diego Fernando Cruz González  
Contador general

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	445,849.86	75,700.74
Pagado a proveedores	(86,740.17)	(77,836.29)
Pagado por obligaciones laborales	(135,068.89)	-
Pagado por intereses	-	-
Pagado por impuesto a la renta	(46,786.49)	-
Recibido (pagado) por otros conceptos menores	-	-
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación</b>	<b>188,068.67</b>	<b>(1,044.13)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Recibido de partes relacionadas	-	-
Pagado en la compra de propiedades de inversión	(340,000.00)	-
Baja de propiedades, planta y equipo vendidos	-	-
Pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	(5,450.89)	-
Pagado en la compra de derechos de uso de activos	-	-
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión</b>	<b>(345,450.89)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Recibido de obligaciones financieras	-	44.13
Pagado para el pago de obligaciones financieras	(44.13)	-
Recibido de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-
Recibido por incrementos de capital social	-	1,000.00
Dividendos pagados	-	-
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento</b>	<b>227,692.88</b>	<b>1,044.13</b>
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año</b>	<b>70,310.66</b>	<b>(0.00)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b><u>70,310.66</u></b>	<b><u>(0.00)</u></b>



Ing. Juan Pablo Espinosa Egas  
Representante legal



C.B.A. Diego Fernando Cruz González  
Contador general

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	25,807.60	20,817.23
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Amortización de activos por derecho de uso	29,180.69	-
Impuesto a la renta del año	8,722.16	5,871.53
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	344.24	-
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Deudores comerciales	126,185.72	(169,642.86)
Activos por impuestos corrientes	(40,914.96)	-
Pagos anticipados	(7,472.58)	(1,091.42)
Activos por impuestos diferidos	(1,394.12)	-
Acreedores comerciales	(8,369.06)	45,974.80
Obligaciones laborales	(5,475.54)	14,444.95
Pasivos contractuales	(75,700.74)	75,700.74
Pasivos por impuestos corrientes	(4,477.41)	-
Otros pasivos corrientes	7,483.78	-
Acreedores comerciales a largo plazo	-	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	122,905.77	(1,044.13)



Ing. Juan Pablo Espinosa Egas  
Representante legal



C.B.A. Diego Fernando Cruz González  
Contador general

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**INDICE:**

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Compañía / Emadinco        | - | Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadinco Cía. Ltda.Cía. Ltda.                |
| Unidad Educativa Gutemberg | - | Unidad Educativa Gutemberg Schule Gutschule Cía. Ltda.  |
| NIIF                       | - | Versión completa de las normas internacionales de información financiera  |
| CINIIF                     | - | Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera                 |
| IASB                       | - | International Accounting Standar Board  |
| IESBA                      | - | International Ethics Standars Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores |
| NIA                        | - | Normas internacionales de auditoría   |
| IVA                        | - | Impuesto al valor agregado  |
| US\$                       | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica   |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros**

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2020. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Josefina Barba No.233 y calle Ana de Ayala en la parroquia Tulcán de la ciudad de Quito – Ecuador.

**1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 28 de marzo del 2018 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones Espinosa Egas Emadincó Cía. Ltda. y un capital social suscrito y pagado de US\$1,000.00.

**1.3 Objeto social.**

El objeto social de la Compañía incluye la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, así como la construcción de edificios no residenciales. Incluye también:

- la remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, el montaje y levantamiento de construcciones prefabricadas, y, obras de construcción distintas a edificios.
- el alquiler de casas y departamentos amoblados o sin amoblar por periodos largos
- la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados
- la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Durante los años 2019 y 2018, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de un contrato de arrendamiento de inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión. Este contrato no cumple con los requerimientos establecidos por la "NIIF-16: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento financiero.

**1.4 Dependencia económica**

Los ingresos de la Compañía provienen de los siguientes contratos de arrendamiento que fueron clasificados como operativos de conformidad con los requerimientos establecidos en la NIIF-16:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Unidad Educativa Gutemberg	(1)	321,428.52	133,928.55
Patricia Espinosa Egas	(2)	4,285.69	35,714.31
Celia Apunte Gancino		12,779.24	-
Otros menores		3,300.00	-
Total ingresos por arrendamientos		<u>341,793.45</u>	<u>169,642.86</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (1) Corresponde al arrendamiento operativo de los inmuebles donde funciona la Unidad Educativa Gutemberg Schule Gutschule Cía. Ltda.

Los inmuebles arrendados incluyen terrenos de 6,401 metros cuadrados y construcciones de 4,695.60 metros cuadrados ubicados en la lotización denominada El Dean Bajo de la parroquia de Conocoto de la Quito – Ecuador. El canon mensual de arrendamiento fue establecido en US\$26,785.71 durante el plazo del contrato que concluirá en agosto del 2023

- (2) Corresponde al arrendamiento operativo de los inmuebles mencionados en el numeral anterior a la señora Patricia Espinosa Egas, ex propietaria de la Unidad Educativa Gutemberg Schule. Estos arrendamientos corresponden a los meses de junio y julio del 2018, así como reajustes pactados entre las partes.

La Administración de la Compañía informa que los ingresos provenientes de contratos de arrendamiento con partes relacionadas ascendieron a US\$325,714.21 (2018: US\$169,642.86) que representan el 95.3% (2018: 100%) de los ingresos del periodo que se informa. Por lo tanto, los ingresos de la Compañía dependen de los términos y condiciones establecidos en los contratos de arrendamiento firmados con partes relacionadas. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

## **1.5 Entorno económico**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha originado efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, la Administración de la Compañía ha adoptado las siguientes medidas que le permitirán afrontar la situación antes indicada y continuar operando normalmente:

- Compromiso y fidelidad con sus clientes.
- Mantener un estricto control de costos y gastos efectuados por la administración y operaciones directamente del negocio.
- Búsqueda de necesidades de los clientes sobre nuevos productos o servicios importantes.
- Apoyo directo de sus principales accionistas.
- Evaluación sobre los eventuales cambios en la estructura integral de la Compañía.

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0,07%) y 0.27%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

## **2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros**

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

**2.3 Cambios en las políticas contables**

**2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:**

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-23:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-9:	Octubre del 2017	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015-2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos, y, 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

**a) NIIF-16: Arrendamientos.**

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazó los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

**Requerimientos para arrendatarios:** La “NIIF-16: Arrendamientos” requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de “derecho de uso”. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la “NIC-40: Propiedades de inversión”, o la “NIC-16: Propiedades, planta y equipo”. Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

**Requerimientos para arrendadores:** Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero.

Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

**Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16:** Un resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma que fueron reconocidos en los registros contables el 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial) se muestra a continuación:

Reconocimiento inicial de contratos de arrendamiento: La Administración de la Compañía informa que mantiene vigente el siguiente contrato de arrendamiento:

<u>Bien Arrendado</u>	<u>Importe mensual de arrendamiento</u>	<u>Vida útil estimada del contrato</u>	<u>Estimación del Valor nominal de los pagos de arrendamiento</u>	<u>Valor presente de los pagos de arrendamiento</u>	<u>Costo financiero implícito durante el plazo del contrato</u>
<u>Inmuebles</u>					
Oficinas Administrativas	3,000.00	60	180,000.00	145,903.45	34,096.55
<b>Total</b>	<b>3,000.00</b>		<b>180,000.00</b>	<b>145,903.45</b>	<b>34,096.55</b>

Los valores incluidos en el cuadro anterior fueron determinados considerando los siguientes criterios:

- **Importe mensual de arrendamiento:** corresponde al importe fijo del canon de arrendamiento vigente en la fecha de aplicación inicial de NIIF-16 (1 de enero del 2019). Este importe no es reajutable de acuerdo los términos establecidos en los contratos de arrendamiento.
- **Vida útil estimada del contrato:** Valor expresado en meses. Incluye plazos de prórroga establecidos en el contrato que la Administración de la Compañía estima utilizar
- **Tasa de interés efectiva anual:** En la fecha de aplicación inicial de NIIF-16, la tasa de interés efectiva anual fue del 8.94% (tasa incremental por préstamos). Esta tasa fue utilizada para determinar el valor presente de los pagos de arrendamiento

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Con fecha 1 de enero del 2019 (fecha de aplicación inicial de NIIF-16), la Administración de la Compañía reconoció en los estados financieros los siguientes rubros:

- Pasivos por arrendamiento por el valor de US\$145,903.45. Los vencimientos del pasivo por arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Clasificación</u>	<u>Valor</u>
Pasivos por arrendamiento - corrientes	24,408.53
Pasivos por arrendamiento - no corrientes	
Año 2020	26,590.65
Año 2021	28,967.86
Año 2022	31,557.58
Año 2023	34,378.83
Total pasivos por arrendamiento - no corrientes	<u>121,494.92</u>
Total pasivos por arrendamiento	<u>145,903.45</u>

Los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento estimados (durante la vida útil del contrato) descontados utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario vigente en la fecha de comienzo del contrato.

- Activos por derecho de uso por el valor de US\$145,903.45 que provinieron de contratos de arrendamiento de una oficina administrativa. Los activos por derecho de uso fueron medidos por un importe igual al pasivo por arrendamiento.

Presentación: Los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 fueron presentados de la siguiente manera:

- **En el estado de situación financiera:** se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes
- **En el estado de resultados integrales:** se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.
- **En el estado de flujos de efectivo:** se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Ingresos por arrendamientos: En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció contratos de arrendamiento operativo que devengan ingresos por arrendamientos empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos. No se identificó contratos de arrendamiento financiero.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial: De acuerdo con el apéndice C de la NIIF-16, la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Compañía estableció los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16 a los contratos de arrendamiento identificados como tales en los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2018 elaborados con base en la "NIC-17: Arrendamientos".

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- En la fecha de aplicación inicial de NIIF-16, la Administración de la Compañía determinó retroactivamente los efectos acumulados de esta nueva norma y posteriormente fueron reconocidos con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Los estados financieros de periodos contables anteriores no fueron reestructurados
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento de activos subyacentes de bajo valor que serán reconocidos con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento a corto plazo que serán reconocidos con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-16, la Administración de la Compañía reconoció los contratos de arrendamiento con vencimiento menor a 12 meses que serán reconocidos con cargo a la cuenta de resultados gasto por arrendamientos.
- La Administración de la Compañía informa que aplicó las siguientes soluciones prácticas en la fecha de aplicación inicial.
- En la medición del pasivo por arrendamientos, la Administración de la Compañía aplicó una tasa de descuento única a una cartera de contratos de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Se excluyeron los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso
- Se uso el razonamiento en retrospectiva, tales como determinar el plazo del arrendamiento, cuando el contrato contiene opciones para ampliar o terminar el arrendamiento

**b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.**

En junio del 2017 se emitió la “CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias” que aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la “NIC-12: Impuesto a las ganancias” cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considera cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de esta interpretación no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

**c) Modificaciones a la “NIF-9: Instrumentos financieros” – Características de prepago con compensación negativa**

En octubre del 2017 se emitió las modificaciones a la “NIIF-9: Instrumentos financieros” que aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición de solo pagos del principal e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de solo pagos del principal e intereses.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF-9.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

**d) Modificaciones a la “NIC-28: Inversiones en asociadas” - participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos**

La modificación aclara que la “NIIF-9: Instrumentos financieros”, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF-9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la “NIC-28: Inversiones en asociadas” (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC-28).

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

**e) Modificaciones a la “NIC-19: Beneficios a los empleados” - Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados**

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). “NIC-19: Beneficios a los empleados” ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos netos según lo establecido en la NIC-19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC-19.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

**f) Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF-3, NIIF-11, NIC-12 y NIC-23, que son efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF-11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- NIC-12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC-23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

### **2.3.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.**

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

---

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

#### **a) Marco conceptual**

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

#### **b) NIIF-17: Contratos de seguros**

En mayo del 2017 se emitió la “NIIF-17: Contratos de seguro”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional.

El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en “NIIF-4: Contratos de seguro” y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

### **2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:**

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Norma</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</b>
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-9, NIC-39 y NIIF-7	Septiembre del 2019	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida. Aplicación anticipada permitida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida. Aplicación anticipada permitida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). El dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas están expresadas en dólares estadounidenses (moneda de presentación).

#### **2.5 Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran los activos financieros líquidos, los depósitos a la vista y las inversiones efectuadas en entidades del sistema financiero nacional que se pueden transformar rápidamente en efectivo (menos de 90 días contados desde la fecha de contratación inicial del instrumento financiero) y los sobregiros bancarios no recurrentes.
- **Deudores comerciales:** Muestran los valores por cobrar a clientes provenientes de la prestación de servicios médicos en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los servicios prestados es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Incluyen valores pendientes de cobro de partidas no materiales

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

**Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La Administración de la Compañía no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros durante el periodo que se informa.

**Baja de activos financieros:** La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Administración de la Compañía no ha efectuado transferencias de activos financieros durante el periodo que se informa.

**Clasificación de activos financieros:** La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron clasificados como “medidos al costo amortizado”, excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio que fueron clasificados como “medidos a valor razonable con cambios en resultados”.

**Medición inicial:** Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

**Medición posterior:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron medidos al costo amortizado, excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio que fueron medidos a valor razonable con cambios en resultados.

**Deterioro de activos financieros:** En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

**Enfoque general:** En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

**Enfoque simplificado:** Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

Los pasivos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Obligaciones financieras:** Muestran los sobregiros bancarios recibidos de entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Pasivos por arrendamientos a corto y largo plazo:** Muestran los valores por pagar provenientes de los contratos de arrendamiento mencionados en el literal a) de la Nota 2.3.1. Los pasivos por arrendamiento devengan intereses implícitos utilizando la tasa incremental de préstamos de la Compañía.
- **Acreedores comerciales corrientes y no corrientes:** Muestran las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios utilizados durante el desempeño normal de las operaciones de la Compañía. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días
- **Otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes:** Muestra las cuentas por pagar provenientes de la compra de inmuebles a partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional. La Administración de la Compañía mantiene tablas de amortización de estos pasivos financieros que establecen pagos mensuales hasta diciembre del 2028. Incluyen valores pendientes de cobro de partidas no materiales

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

**Reconocimiento inicial:** La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

**Baja de pasivos financieros:** La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

**Clasificación de los pasivos financieros:** La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, da lugar a información más relevante porque:

- Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o,
- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene exclusivamente pasivos financieros clasificados como “medidos al costo amortizado”.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Medición inicial:** En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

**Medición posterior:** Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

**Instrumentos de patrimonio:** Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

## **2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas

**Medición inicial:** Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

**Medición posterior:** Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

**Depreciación:** Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La depreciación de las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fue determinada considerando una tasa de depreciación anual del 2.5%. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**Disposición de propiedades de inversión:** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

## **2.8 Activos fijos**

Los activos fijos son bienes tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para ser arrendados o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un periodo contable

**Medición inicial:** Los activos fijos se miden inicialmente por su costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

**Medición posterior:** Después del reconocimiento inicial, los activos fijos se muestran al costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

**Depreciación:** Los activos fijos se deprecian de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación de los equipos de computación incluidos en los activos fijos fue determinada considerando una tasa de depreciación anual del 33.33%. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**Disposición:** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

## **2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## **2.10 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

**Beneficios a corto plazo:** Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan. Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.
- **Vacaciones:** Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.
- **Otros beneficios a corto plazo:** La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

**Beneficios post-empleo:** Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- **Planes de beneficios definidos (no fondeados):** La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- **Desahucio:** En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.
- **Jubilación patronal:** Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

La Administración de la Compañía no reconoció provisiones de planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) considerando que sus empleados tienen menos de 2 años de antigüedad laboral.

**Beneficios por terminación:** Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

## **2.11 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

**Activos por impuestos corrientes:** Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

- **Retenciones en la fuente:** Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- **Determinación del anticipo del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo del impuesto a la renta que será determinado mediante la sumatoria de los siguientes valores (las bases para la determinación del anticipo del impuesto a la renta corresponden a los valores incluidos en la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior):
  - (+) El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
  - (+) El 0.4% del total de ingresos gravados
  - (+) El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
  - (+) El 0.2% del total de costos y gastos deducibles, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
  - (-) Retenciones en la fuente del impuesto a la renta efectuados por clientes.

En el año 2019, el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en cinco cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre (2018: el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en dos cuotas iguales durante los meses de julio y septiembre más un remanente en el mes de abril del año 2019)

El anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año 2019 se constituye en crédito tributario para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. Si el valor del anticipo del impuesto a la renta es superior al impuesto a la renta causado, la Compañía podrá solicitar un reclamo de pago indebido ante la Administración Tributaria

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

A partir del ejercicio fiscal 2020, los contribuyentes tienen la opción de pagar o no el anticipo del impuesto a la renta

**Pasivos por impuestos corrientes:** En el 2019, el pasivo por impuesto corriente corresponde al valor determinado como impuesto a la renta causado. En el año 2018, el pasivo por impuesto corriente correspondió al mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- **Impuesto a la renta causado:** El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2019 y 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** El pasivo por impuesto corriente fue liquidado utilizando: i) el anticipo mínimo del impuesto a la renta, ii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante el periodo fiscal que se informa, iii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante periodos fiscales anteriores (siempre que no hayan sido utilizadas previamente), y, iv) otros activos por impuestos corrientes no utilizados. Cualquier impuesto a la renta por pagar no compensado se cancelará en efectivo.

## **2.12 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

**Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes:** El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Registro de los impuestos corrientes y diferidos:** Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**2.13 Ingresos ordinarios.**

Los ingresos ordinarios de la Compañía provienen exclusivamente de contratos de arrendamiento de inmuebles a compañías relacionadas.

Los contratos de arrendamiento fueron reconocidos en los estados financieros adjuntos de acuerdo con los requerimientos establecidos en la NIIF-16 (Un resumen de las políticas adoptadas por la Compañía en relación con los contratos de arrendamiento se incluyen en la Nota 2.3.1)

**2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos (incluyendo la depreciación de activos fijos) se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.15 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**2.16 Resultados acumulados**

**Resultados acumulados a libre disposición:** La utilidad o pérdida neta del periodo que se informa se acumula en la cuenta patrimonial resultados acumulados. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Las pérdidas netas incluidas en la cuenta patrimonial resultados acumulados podrán ser compensados con las utilidades netas incluidas en esta misma cuenta patrimonial o con otras cuentas patrimoniales permitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**2.17 Dividendos**

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros. Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- **Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión:** Como se describe en las Notas 2.7 y 2.8, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de las propiedades de inversión y los activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.
- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.
- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

#### **4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

**Activos financieros:** Un resumen de los activos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	70,310.66	-
Deudores comerciales	43,457.14	169,642.86
<u>Total activos financieros</u>	<u>113,767.80</u>	<u>169,642.86</u>

Todos los activos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

**Pasivos financieros:** Un resumen de los pasivos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Obligaciones financieras	-	44.13
Pasivos por arrendamientos	26,590.65	-
Acreedores	37,605.74	45,974.80
Otras cuentas por pagar	499,437.01	237,110.99
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>563,633.40</u>	<u>283,129.92</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Pasivos por arrendamientos	94,904.27	-
Partes relacionadas a largo plazo	3,134,300.00	1,182,889.01
Otros pasivos a largo plazo	53,571.43	-
<u>Total pasivos financieros no corrientes</u>	<u>3,282,775.70</u>	<u>1,182,889.01</u>
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>3,846,409.10</u>	<u>1,466,018.93</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Todos los pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

**Posición neta de instrumentos financiero:** La posición neta de instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Resumen de instrumentos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Posición neta negativa de instrumentos financieros	(3,732,641.30)	(1,296,376.07)
Posición neta negativa de instrumentos financieros corto plazo	(449,865.60)	(113,487.06)
Activos financieros totales / Pasivos financieros totales	0.03	0.12
Activos financieros corrientes / Pasivos financieros corrientes	0.20	0.60

## **5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

**Riesgo de mercado:** Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los cánones de arrendamiento de inmuebles se basan en los términos y condiciones establecidos en el contrato resumido en la Nota 1.4 los cuales pueden ser modificados previo acuerdo firmado entre las partes
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactadas en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

**Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente de los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en estos contratos son recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La situación financiera de la Unidad Educativa Gutemberg es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

**Riesgo de liquidez:** El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Posición neta de instrumentos financieros: Al 31 de diciembre del 2019:

<u>Resumen de instrumentos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		
	<u>Corrientes</u>	<u>No corrientes</u>	<u>Total</u>
Activos financieros corrientes / no corrientes	113,767.80	-	113,767.80
Pasivos financieros corrientes / no corrientes	563,633.40	3,282,775.70	3,846,409.10
Total posición neta de instrumentos financieros	(449,865.60)	(3,282,775.70)	(3,732,641.30)

Posición neta de instrumentos financieros: Al 31 de diciembre del 2018:

<u>Resumen de instrumentos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>		
	<u>Corrientes</u>	<u>No corrientes</u>	<u>Total</u>
Activos financieros corrientes / no corrientes	169,642.86	-	169,642.86
Pasivos financieros corrientes / no corrientes	283,129.92	1,182,889.01	1,466,018.93
Total posición neta de instrumentos financieros	(113,487.06)	(1,182,889.01)	(1,296,376.07)

Con la información provista en el cuadro anterior, la Administración de la Compañía informa que:

- Las nuevas adquisiciones de activos y los resultados del periodo que se informa contribuyeron significativamente para alcanzar una posición neta negativa en instrumentos financieros de US\$3,732,641.30 (2018: US\$1,296,376.07)
- Los excedentes de liquidez de la Compañía fueron invertidos en entidades del sistema financiero nacional en condiciones similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Las inversiones devengan ingresos financieros a tasas de interés fijas durante el plazo de vigencia del instrumento financiero que por lo general es inferior a 90 días.
- El apoyo financiero de los socios y partes relacionadas permitió que la Compañía cumpla oportunamente con el pago de sus pasivos financieros. Mientras continúe el apoyo financiero de los socios y partes relacionadas, la Administración de la Compañía espera no tener problemas de liquidez en el corto plazo.
- La Administración establece planes de inversiones y uso de fondos en función de los excedentes de efectivo que mantenga la Compañía.

**Riesgo de capital:** La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2019 representan el 1.4% (2018: 1.2%) del activo total. El restante 98.8% (2018: 98.6%) de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- **Pasivos que devengan costos financieros implícitos (4.5% del activo total):**
  - Pasivos por arrendamiento corrientes y no corrientes que devengan intereses implícitos utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario vigente en la fecha de comienzo del contrato (Ver Nota 2.3.1)
  - Garantías por pagar que devengan costos financieros implícitos no reconocidos por considerarlos no significativos.
- **Pasivos que no devengan costos financieros (94.3% del activo total):**
  - Acreedores comerciales,
  - Otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes (partes relacionadas)
  - Obligaciones laborales,
  - Pasivos por impuestos corrientes, y,
  - Otros pasivos corrientes (obligaciones tributarias no vencidas).

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes períodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

**Valor razonable de los instrumentos financieros:** La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## **6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$70,310.66 que corresponden a depósitos a la vista efectuados en el Banco de la Producción Produbanco S.A.

## **7. DEUDORES COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$43,457.14 (2018: US\$169,642.86) que corresponden a ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento mencionadas en la Nota 1.4. Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 30.

**Cuentas por cobrar a deudores comerciales por vencimientos:** Las cuentas por cobrar a deudores comerciales corresponden a cartera vigente o con vencimientos menores a 30 días

**Deterioro acumulado de deudores comerciales:** La Administración de la Compañía no reconoció movimientos en la provisión por deterioro de deudores comerciales considerando que:

- Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fueron establecidas utilizando el enfoque simplificado mencionado en la sección “deterioro de activos financieros” de la Nota 2.5.
- El factor de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue inexistente. Este factor fue determinado dividiendo los ingresos reconocidos en el año 2018 que no fueron recuperados para los ingresos totales reconocidos en dicho año.
- Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:** Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos corrientes por el valor de US\$40,914.96 que corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta efectuadas por los clientes de la Compañía

**Movimientos de los activos por impuestos corrientes:** Un resumen de los movimientos de los activos por impuesto corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	-	-
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	40,914.96	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>40,914.96</u>	<u>-</u>

## 9. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario de IVA en compras	4,422.00	1,091.42
Anticipos a proveedores	4,142.00	-
<u>Total pagos anticipados</u>	<u>8,564.00</u>	<u>1,091.42</u>

## 10. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	968,728.00	319,056.00
Edificios, oficinas y locales comerciales	2,741,272.00	1,100,944.00
Subtotal	<u>3,710,000.00</u>	<u>1,420,000.00</u>
(-) Depreciación acumulada	(75,412.66)	(6,880.90)
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>3,634,587.34</u>	<u>1,413,119.10</u>

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el año 2019, a la Administración de la Compañía informa que adquirió inmuebles por el valor de US\$2,290,000.00 (2018: US\$1,420,000.00)

**Movimientos de las propiedades de inversión:** Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
<u>Al 1 de enero del 2018:</u>				
Costo		-	-	-
Costo: Depreciación acumulada		-	-	-
Total		-	-	-
<u>Movimiento del año:</u>				
Adiciones	(1)	319,056.00	1,100,944.00	1,420,000.00
Depreciación		-	(6,880.90)	(6,880.90)
Subtotal		319,056.00	1,094,063.10	1,413,119.10
<u>Al 31 de diciembre del 2018:</u>				
Costo		319,056.00	1,100,944.00	1,420,000.00
Costo: Depreciación acumulada		-	(6,880.90)	(6,880.90)
Total		319,056.00	1,094,063.10	1,413,119.10
<u>Movimiento del año:</u>				
Adiciones	(2)	649,672.00	1,640,328.00	2,290,000.00
Depreciación		-	(68,531.76)	(68,531.76)
Subtotal		968,728.00	2,665,859.34	3,634,587.34
<u>Al 31 de diciembre del 2019:</u>				
Costo		968,728.00	2,741,272.00	3,710,000.00
Costo: Depreciación acumulada		-	(75,412.66)	(75,412.66)
Total		968,728.00	2,665,859.34	3,634,587.34

(1) Corresponde a la compra de un inmueble por el valor de US\$1,420,000.00. Este inmueble incluye un terreno de 3,233 metros cuadrados y construcciones de 1,909.71 metros cuadrados ubicados en la lotización denominada El Dean Bajo de la parroquia de Conocoto de la Quito – Ecuador. Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

(2) Corresponde a la compra de:

- a) Un inmueble por el valor de US\$1,950,000.00. Este inmueble incluye un terreno de 3,168 metros cuadrados y construcciones de 2,785.89 metros cuadrados ubicados en la lotización denominada El Dean Bajo de la parroquia de Conocoto de la Quito – Ecuador. Ver comentarios adicionales en la Nota 17.
- b) Un inmueble por el valor de US\$340,000.00. Este inmueble incluye un terreno de 3,192 metros cuadrados ubicados en la lotización denominada El Dean Bajo de la parroquia de Conocoto de la Quito – Ecuador. Este inmueble fue adquirido mediante un préstamo recibido de partes relacionadas por el valor de US\$350,000.00

**Valor razonable:** La Administración de la Compañía estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es similar al valor en libros de estos activos.

Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 29.

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**11. ACTIVOS FIJOS**

Un resumen de los activos fijos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Equipo de computación	5,450.89	-
Subtotal	5,450.89	-
<u>(-) Depreciacion acumulada</u>	(454.23)	-
<u>Total propiedades, planta y equipo:</u>	<u>4,996.66</u>	<u>-</u>

**Movimientos de los activos fijos:** Un resumen de los movimientos de los activos fijos se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	-	-
Adiciones	5,450.89	-
Depreciación del año	-454.23	-
<u>Saldo final</u>	<u>4,996.66</u>	<u>-</u>

**12. DERECHO DE USO DE ACTIVOS**

Un resumen de los derechos de uso de activos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios	(1)	145,903.45	-
Subtotal		145,903.45	-
<u>(-) Depreciacion acumulada</u>		(29,180.69)	-
<u>Total derecho de uso de activos arrendados:</u>		<u>116,722.76</u>	<u>-</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1

**Movimientos de los derechos de uso de activos:** Un resumen de los movimientos de los derechos de uso de activos se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	-	-
Adiciones	145,903.45	-
Depreciación del año	-29,180.69	-
<u>Saldo final</u>	<u>116,722.76</u>	<u>-</u>

**13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$1,049.88 que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Movimiento del año 2019:** Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se muestra a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	<u>2019</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Contratos de arrendamiento	-	4,772.16	-	4,772.16
Total diferencias temporarias activas	-	4,772.16	-	4,772.16
<u>Activos por impuestos diferidos determinados</u>	-	1,049.88	-	1,049.88
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>0.00%</u>			<u>22.00%</u>

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**14. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran obligaciones financieras por el valor de US\$44.13 que corresponden a sobregiros bancarios que fueron cubiertos en el mes de enero del año siguiente al que se informa.

**15. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS**

Un resumen de los pasivos por arrendamientos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Arrendamientos financieros por pagar corrientes</u>			
Locales	(1)	26,590.65	-
Total arrendamientos financieros por pagar		26,590.65	-
<u>Arrendamientos financieros por pagar no corrientes</u>			
Locales	(1)	94,904.27	-
Total arrendamientos financieros por pagar no corrientes		94,904.27	-

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1.

**Vencimientos de los pasivos por arrendamientos – no corrientes:** Los vencimientos de los pasivos por arrendamientos – no corrientes se detallan a continuación:

<u>Clasificación</u>	<u>Valor</u>
Pasivos por arrendamiento - corrientes	26,590.65
Pasivos por arrendamiento - no corrientes	
Año 2021	28,967.86
Año 2022	31,557.58
Año 2023	34,378.83
Total pasivos por arrendamiento - no corrientes	94,904.27
Total pasivos por arrendamiento	121,494.92

**16. ACREEDORES COMERCIALES**

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreeedores comerciales corrientes:</u>			
Proveedores relacionados locales	(1)	37,180.00	-
Proveedores no relacionados locales		425.74	10,974.80
Costos y gastos no relacionados por facturar locales		-	35,000.00
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>37,605.74</u>	<u>45,974.80</u>

(1) Un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 30

**17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las otras cuentas por pagar se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		
		<u>Corrientes</u>	<u>No corrientes</u>	<u>Total</u>
<u>Deudas con partes relacionados</u>				
Juan de Dios Espinosa y Patricia Espinosa	(1)	146,600.00	1,126,800.00	1,273,400.00
Juan de Dios Espinosa	(2)	292,500.00	1,657,500.00	1,950,000.00
Mercedes Velásquez	(3)		350,000.00	350,000.00
Juan Pablo Espinosa	(4)	47,453.24	-	47,453.24
Andrés Espinosa		1,895.94	-	1,895.94
<u>Total deudas con partes relacionadas</u>		<u>488,449.18</u>	<u>3,134,300.00</u>	<u>3,622,749.18</u>

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		
		<u>Corrientes</u>	<u>No corrientes</u>	<u>Total</u>
<u>Deudas con partes relacionados</u>				
Juan de Dios Espinosa y Patricia Espinosa	(1)	237,110.99	1,182,889.01	1,420,000.00
<u>Total deudas con partes relacionadas</u>		<u>237,110.99</u>	<u>1,182,889.01</u>	<u>1,420,000.00</u>

(1) Proviene de la compra de un inmueble por el valor de US\$1,420,000.00 (Ver comentarios adicionales en el numeral (1) de la Nota 10). El contrato de compra del inmueble establece el siguiente plan de pagos:

- Un pago inicial de US\$140,000.00 durante el primer semestre del año 2019
- Financiamiento en la compra del inmueble por el valor de US\$1,280,000.00 (porción corriente de US\$97,110.99 y porción no corriente de US\$1,182,889.01). El financiamiento devengó una tasa de interés efectiva anual del 6% durante un plazo de 120 meses. Para garantizar el pago de esta deuda, las partes firmaron una hipoteca abierta a favor de los anteriores propietarios del inmueble

(2) Proviene de la compra de un inmueble por el valor de US\$1,950,000.00 (Ver comentarios adicionales en el literal a) del numeral (2) de la Nota 10). El contrato de compra del inmueble establece el siguiente plan de pagos:

- Un pago inicial de US\$195,000.00 durante el primer semestre del año 2020
- Financiamiento en la compra del inmueble por el valor de US\$1,755,000.00 (porción corriente de US\$97,110.99 y porción no corriente de US\$1,182,889.01). El financiamiento devengó una tasa de interés efectiva anual del 6% durante un plazo de 120 meses. Para garantizar el pago de esta deuda, las partes firmaron una hipoteca abierta a favor de los anteriores propietarios del inmueble

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (3) Corresponde a un préstamo de US\$350,000.00 recibido de a señora Mercedes Velásquez que no tiene un plazo definido de pago, devenga costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y fue clasificado como un pasivo no corriente con base en los flujos futuros que la entidad espera recibir durante el año 2020. Este préstamo fue utilizado para adquirir el inmueble mencionado en el literal b) del numeral (2) de la Nota 10
- (4) Corresponde a un préstamo de US\$47,453.24 recibido del señor Juan Pablo Espinosa utilizado para financiar el capital de trabajo de la empresa. La Administración de la Compañía clasificó esta deuda como un pasivo corriente con base en el presupuesto de flujos de efectivo que espera recibir durante el año 2020.

Durante el año 2019, la Administración de la Compañía y los ex propietarios de los inmuebles mencionados en los numerales (1) y (2) acordaron que la transferencia de los inmuebles no devengará costos financieros explícitos para la empresa.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía estimó la porción corriente de la deuda proveniente de la compra de inmuebles con base en el presupuesto de flujos de efectivo que espera recibir durante el año 2020.

Un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 30.

**18. OBLIGACIONES LABORALES**

Un resumen de las obligaciones laborales se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones por pagar	10,987.83	7,244.00
Beneficios legales	763.17	763.17
Seguridad social	2,052.00	1,728.00
Participación laboral	6,154.24	4,709.78
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>19,957.24</u>	<u>14,444.95</u>

**Movimiento de las obligaciones laborales:** Un resumen de los movimientos de las obligaciones laborales durante se muestra a continuación:

Movimiento:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	14,444.95	-
<u>Incrementos por:</u>		
Remuneraciones al personal	123,439.11	9,735.17
Participación laboral (1)	6,154.24	4,709.78
Subtotal	144,038.30	14,444.95
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(119,371.28)	-
Pago de participación laboral	(4,709.78)	-
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>19,957.24</u>	<u>14,444.95</u>

- (1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del periodo que se informa calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.10.

**19. PASIVOS CONTRACTUALES**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos contractuales por el valor de US\$75,700.74 que corresponden a anticipo recibidos de clientes relacionados.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

**Situación fiscal:** Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2019 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**Amortización de pérdidas tributarias:** De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**Pasivos por impuestos corrientes:** Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$10,116.28 (2018: US\$5,871.53) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se liquidará en abril del período siguiente al que se informa.

**Movimientos del pasivo por impuesto corriente:** Un resumen de los movimientos del pasivo por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	5,871.53	-
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio	10,116.28	5,871.53
Subtotal	15,987.81	5,871.53
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos efectuados en el año	(5,871.53)	-
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>10,116.28</u>	<u>5,871.53</u>

**Base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente:** La base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta se muestra a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	25,807.60	20,817.23
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio		
Participación laboral	6,154.24	4,709.78
Impuesto a la renta	9,066.40	5,871.53
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	41,028.24	31,398.54

**Determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente:** Un resumen de la conciliación tributaria se muestra a continuación

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	41,028.24	31,398.54
( - ) Participación laboral	(6,154.24)	(4,709.78)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	4,772.16	-
<u>Diferencias NO temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	6,336.92	-
Base imponible	45,983.08	26,688.76
Impuesto a la renta corriente	10,116.28	5,871.53
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>10,116.28</u>	<u>5,871.53</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	24.7%	18.7%

**Conciliación del pasivo por impuesto corriente con el impuesto a la renta del año:** Una conciliación del pasivo por impuesto corriente con el impuesto a la renta del año se muestra a continuación

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	10,116.28	5,871.53
Activos por impuestos diferidos - variación	(1,049.88)	-
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>9,066.40</u>	<u>5,871.53</u>

**Estudio de precios de transferencia:** El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes.

Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2019 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**Otros asuntos - Reformas tributarias:** El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se crea una contribución única y temporal (años 2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la Compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros del año 2019.

## **21. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente por pagar	2,731.78	-
Retenciones de IVA por pagar	4.20	-
IVA en ventas por pagar	4,747.80	-
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>7,483.78</u>	<u>-</u>

## **22. DEUDAS CON PARTES NO RELACIONADAS – NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran deudas con partes no relacionadas – no corrientes por el valor de US\$53,571.43 que corresponden a valores recibidos en calidad de garantías para el buen uso de inmuebles arrendados.

## **23. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran un capital social por el valor de US\$1,000.00 dividido en 1,000 participaciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**24. RESERVAS**

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros muestran reservas patrimoniales por un valor de US\$1,040.86 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.15.

**25. RESULTADOS ACUMULADOS**

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Resultados acumulados</u>		
Utilidades acumulados	19,776.37	-
<u>Resultados del periodo</u>		
Utilidad neta del año	25,807.60	20,817.23
<u>Total resultados acumulados (distribuibles)</u>	<u>45,583.97</u>	<u>20,817.23</u>
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>45,583.97</u>	<u>20,817.23</u>

**Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados:** Un resumen de los movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados se muestra a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	20,817.23	-
Movimientos:		
(-) Apropriación de la reserva legal	(1,040.86)	-
Resultados del periodo que se informa	25,807.60	20,817.23
<u>Total resultados acumulados finales:</u>	<u>45,583.97</u>	<u>20,817.23</u>

**Dividendos:** Durante los años 2019 y 2018, la Junta General de Socios decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de socios (excepto sociedades domiciliadas en el Ecuador) se encuentran gravados con el impuesto del 25% sobre el ingreso gravado que corresponda al 40% de los dividendos distribuidos. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

**26. INGRESOS**

Un resumen de los ingresos se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Unidad Educativa Gutemberg	(1)	321,428.52	133,928.55
Patricia Espinosa Egas	(2)	4,285.69	35,714.31
Celia Apunte Gancino		12,779.24	-
Otros menores		3,300.00	-
<u>Total ingresos por arrendamientos</u>		<u>341,793.45</u>	<u>169,642.86</u>

(1) y (2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

27. COSTOS OPERATIVOS

Un resumen de los costos operativos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones al personal (1)	129,593.35	14,444.95
Seguros y reaseguros	7,846.15	-
Impuestos, contribuciones y otros	40,598.82	76,278.09
Depreciación de activos	68,531.76	6,880.90
<u>Total costos de operación</u>	<u>246,570.08</u>	<u>97,603.94</u>

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2018 por el valor de US\$6,154.24 (2018: US\$4,709.78) calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.10

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos administrativos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios profesionales	734.29	-
Transporte y movilización	58.93	-
Combustibles y lubricantes	70.00	-
Gastos de viaje	4,214.05	-
Suministros y materiales	365.72	72.00
Mantenimiento y reparación	524.55	35,000.00
Impuestos, contribuciones y otros	1,736.49	-
Depreciación de activos	454.23	-
Amortización de activos intangibles	29,180.69	-
Otros menores	11,418.95	10,278.16
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>48,757.90</u>	<u>45,350.16</u>

29. MOVIMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran un movimiento financiero por el valor de US\$11,591.47 que corresponden a gastos financieros implícitos provenientes de los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 15

30. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

**Transacciones efectuadas con partes relacionadas:** Un resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas se muestra a continuación

(Ver cuadro en la página siguiente)

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activas	2,095,903.45	1,420,000.00
Pasivas	490,553.52	-
De ingresos	325,714.21	169,642.86
De gastos	157,239.11	9,735.15
<b>Total transacciones con relacionadas</b>	<b>3,069,410.29</b>	<b>1,599,378.01</b>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones activas

<b>Resumen de transacciones activas:</b>	<b>Relación:</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Compras de activos:</b>			
Juan de Dios Espinosa y Patricia Espinosa	Socios	1,950,000.00	1,420,000.00
Andrés Espinosa	Familiar	145,903.45	-
<b>Total operaciones activas</b>		<b>2,095,903.45</b>	<b>1,420,000.00</b>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones de ingresos

<b>Resumen de transacciones pasivas:</b>	<b>Relación:</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Prestamos recibidos de:</b>			
Mercedes Velásquez	Familiar	350,000.00	-
Unidad Educativa Gutemberg	Filial	53,571.43	-
Juan Pablo Espinosa	Familiar	86,982.09	-
<b>Total operaciones pasivas</b>		<b>490,553.52</b>	<b>-</b>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones de ingresos

<b>Resumen de transacciones de ingresos:</b>	<b>Relación:</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingreso por arrendamientos</b>			
Unidad Educativa Gutenberg	Filial	321,428.52	133,928.55
Patricia Espinosa	Socia	4,285.69	35,714.31
<b>Total operaciones de ingresos</b>		<b>325,714.21</b>	<b>169,642.86</b>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones de gastos

<b>Resumen de transacciones de egresos:</b>	<b>Relación:</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Servicios prestados</b>			
Nucomint	Filial	33,800.00	-
Remuneraciones al personal clave	Admin	123,439.11	9,735.15
<b>Total operaciones de egresos</b>		<b>157,239.11</b>	<b>9,735.15</b>

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS  
EMADINCO CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Saldos con partes relacionadas:** Un resumen de los saldos con partes relacionadas se muestra a continuación

- **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Espinosa Egas Bertha Patricia	41,600.00	-
Unidad Educativa Gutenberg	1,857.14	169,642.86
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>43,457.14</u>	<u>169,642.86</u>

- **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nucomint Nueva Comunicación	37,180.00	-
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>37,180.00</u>	<u>-</u>

- **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Espinosa Espinosa Juan de Dios	439,100.00	118,555.50
Espinosa Egas Patricia - Secundaria	-	118,555.49
Espinosa Egas Juan Pablo	47,453.24	-
Espinosa Egas Andrés Eduardo	1,895.94	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>488,449.18</u>	<u>237,110.99</u>

- **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro deudas con partes relacionada no corrientes:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Espinosa Espinosa Juan de Dios	2,220,900.00	591,444.51
Espinosa Egas Bertha Patricia	563,400.00	591,444.50
Velásquez Mercedes	350,000.00	-
<u>Total cuentas por cobrar a relacionadas largo plazo</u>	<u>3,134,300.00</u>	<u>1,182,889.01</u>

**Otras transacciones con partes relacionadas:** No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

### 31. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó como pandemia a la enfermedad provocada por la propagación del virus Covid-19 (coronavirus), lo cual significa que la enfermedad se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Desde esa fecha, los gobiernos alrededor del mundo adoptaron medidas severas para contener el contagio tales como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía.

La Administración informa que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**32. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2020 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.



---

Ing. Juan Pablo Espinosa  
Representante legal



---

C.B.A. Diego Cruz  
Contadora general

\*\*\*