

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los socios	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas explicativas a los estados financieros	11- 24

**Abreviaturas utilizadas:**

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de  
**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, la situación financiera de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

#### **Fundamentos de la opinión:**

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con estas normas es descrita con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

#### **Énfasis:**

3. Como está indicado en la nota 13 adjunta, **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.** registra transacciones y presenta saldos importantes con Compañías y partes relacionadas.

#### **Otro asunto:**

4. Los estados financieros de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.** del año 2018, fueron auditados por otros auditores (persona natural), con base a las Normas Internacionales de Información Financiera y sobre los cuales en abril 26 de 2019, se procedió a emitir el informe que contenía, una opinión sin salvedades.

#### **Información presentada en adición a los estados financieros:**

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Socios, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de  
**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**  
Página - 2 -

### **Información presentada en adición a los estados financieros: (Continuación)**

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Socios, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:**

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

7. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, 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 acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas importantes si, individualmente o en su conjunto, pueden preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección 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 intencionadamente 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 lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de  
**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**  
Página - 3 -

### **Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)**

negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a la correspondiente información revelada 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 ser causa que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

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

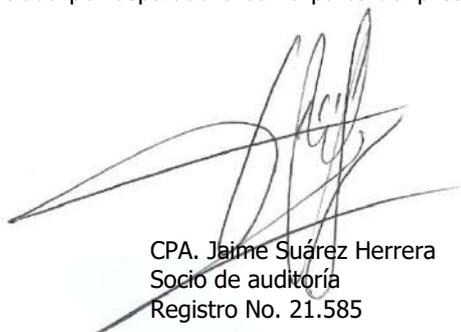
### **Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**, determinados en la Resolución SCVS-DSC-2018-0041 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 396 de diciembre 28 de 2018, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2017, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.



**LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CÍA. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 847**

Abril 30 de 2020  
Emitido en: Manta - Ecuador



CPA. Jaime Suárez Herrera  
Socio de auditoría  
Registro No. 21.585

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en Dólares)**

<b>Notas</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Efectivo en bancos	1,775	3,547
4	Activos financieros	0	238,618
5	Activos por impuestos corrientes	5,040	0
	Servicios y otros pagos anticipados	<u>607</u>	<u>0</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>7,422</u>	<u>242,165</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Propiedades y equipos, neto	2,899,203	182,801
4	Activos financieros a largo plazo	<u>46,236</u>	<u>0</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<u>2,945,439</u>	<u>182,801</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>2,952,861</u>	<u>424,966</u>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
7	Pasivos financieros	61,498	235,883
	Otras obligaciones corrientes	<u>5</u>	<u>58</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>61,503</u>	<u>235,941</u>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
8	Pasivos financieros a largo plazo	<u>614,583</u>	<u>180,908</u>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>676,086</u>	<u>416,849</u>
	<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS:</u></b>		
9	Capital social	400	400
9	Aportes futuro aumento de capital	0	69,514
3	Reserva por valuación	2,383,100	0
	Déficit acumulado	<u>(106,725)</u>	<u>(61,797)</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</b>	<u>2,276,775</u>	<u>8,117</u>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</b>	<u>2,952,861</u>	<u>424,966</u>

Ver notas explicativas a los estados financieros



**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en Dólares)**

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte para aumento de capital</b>	<b>Reserva por por valuación</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	400	0	0	( 16,075)	( 15,675)
Pérdida del ejercicio	0	0	0	( 45,722)	( 45,722)
Transferencia de saldo de pasivos	<u>0</u>	<u>69,514</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69,514</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	400	69,514	0	( 61,797)	8,117
Pérdida del ejercicio	0	0	0	( 44,928)	( 44,928)
Transferencia de saldo a pasivos, nota 8	0	( 69,514)	0	0	( 69,514)
Avalúo de propiedades, nota 6	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,383,100</u>	<u>0</u>	<u>2,383,100</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u><u>400</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2,383,100</u></u>	<u><u>(106,725)</u></u>	<u><u>2,276,775</u></u>

Ver notas explicativas a los estados financieros

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en Dólares)**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	67,339	212,487
Efectivo pagado a proveedores	( 54,188)	( 201,764)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>13,151</u>	<u>10,723</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	( 379,084)	( 7,176)
Efectivo (utilizado) por las actividades de inversión	( 379,084)	( 7,176)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Pasivos financieros no corrientes (partes relacionadas)	<u>364,161</u>	<u>0</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>364,161</u>	<u>0</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo en bancos	( 1,772)	3,547
Efectivo en bancos al inicio del año	<u>3,547</u>	<u>0</u>
Efectivo en bancos al final del año	<u><u>1,775</u></u>	<u><u>3,547</u></u>
Ver notas explicativas a los estados financieros		

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
 (Expresado en Dólares)**

---

	<b><u>2019</u></b>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 44,928)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciación de propiedades y equipos	45,782
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	192,382
Activos por impuestos corrientes	( 5,040)
Otros activos corrientes y no corrientes	( 607)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	( 174,385)
Otras obligaciones corrientes	<u>( 53)</u>
Total ajuste	<u>58,079</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>13,151</u></u>

Ver notas explicativas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA N&H CÍA. LTDA.**- Fue constituida en Manta - Ecuador en junio 7 de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 19 de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles. Su domicilio tributario está ubicado en la calle M3 s/n y Av. 24 Edif. Fortaleza Of. 2ª, en la ciudad de Manta. La Compañía no cuenta con personal bajo relación de dependencia, siendo sus actividades administrativas y operativas realizadas por administración común a través de una compañía relacionada.

**Operaciones.**- Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta pérdida por US\$. 44,928, déficit acumulado por US\$. 106,725 y capital de trabajo negativo por US\$. 54,081. A partir del año 2019, la Compañía generó ingresos por US\$. 60,000; sin embargo, no fue suficiente para generar un resultado favorable. La Administración de la Compañía, admite que es una situación difícil, no obstante considera que ha implementado un mejoramiento continuo a sus procesos operativos, además de controlar desembolsos con prácticas de ahorro, plan con el cual se cumplen con todas las obligaciones adquiridas, y permitirá seguir operando a pesar de la difícil condición financiera actual del sector inmobiliario del Ecuador.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados internamente por la Administración de la Compañía el abril 3 de 2020. En opinión de la Administración, los estados financieros separados adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Administración de la Compañía en abril 29 de 2019.

**Situación Económica del Ecuador.**- Hasta el año 2018, la situación económica del país presentaba una ligera recuperación. Este panorama fue cambiando en el transcurso del año 2019, debido a la caída del precio del petróleo, el alto nivel de endeudamiento y el incremento del riesgo país. Ante esta situación, el gobierno nacional decreto en octubre de 2019 un paquete de medidas económicas que causaron convulsión social y la paralización por 11 días de los sectores económicos del país, en especial del comercio y la manufactura. Estas situaciones han generado la reducción de la actividad económica que afecta significativamente al Estado, razón por la cual existen inconvenientes de escasez de dólares, un importante déficit fiscal y un limitado acceso a líneas de crédito.

El Gobierno Nacional en su aspiración de mejorar sus índices económicos, está implementando actualmente una reforma tributaria, inició la disminución de la masa salarial del sector público y tiene en proceso la eliminación técnica de los subsidios a los combustibles. En adición, está trabajando en medidas que alivien las obligaciones del sector productivo y ciudadano, y ha solicitado a la banca la reestructuración y renovación de deudas con sus clientes.

El panorama de crecimiento económico para el Ecuador en el año 2020, no es muy alentador bajo las circunstancias actuales; las proyecciones de Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Comisión Económica para América Latina y el Caribe y el Banco Central del Ecuador, estiman un crecimiento del 0.1%, 0.4% y 0.5%, respectivamente ocasionado por el proceso de desaceleración mundial y la merma en la demanda de bienes primarios.

**2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados por la Administración de la Compañía de acuerdo con las Normas

## 2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES (IFRS for SMEs Standard por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**Base de medición.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los bienes (propiedades), que son medidos a su valor razonable (carta catastral), a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Estado de flujos de efectivo.**- Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presentó el estado de flujo de efectivo, sin la conciliación requerida por la NIC No. 7, con sus actividades de operación.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

## 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores, es mencionado a continuación:

**Activos financieros.**- El estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende las categorías de "cuentas por cobrar", que incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes (anticipos a proveedores) y partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La medición posterior de los activos financieros, es detallada a continuación:

- **Cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar a clientes y los anticipos a proveedores (compras), están clasificados como activos corrientes cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como activos no corrientes cuando su vencimiento es mayor de 12 meses.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes y los anticipos a proveedores, que representan los importes adeudados a la Compañía por la generación de actividades ordinarias en el curso normal de las operaciones (cuando se hayan

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

cumplido los criterios de transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y de los beneficios de propiedad de los productos, como consecuencia de la contraprestación a la que la Compañía, espera tener derecho, a cambio de la venta de los bienes o servicios), son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro o provisión para cuentas incobrables respectiva y las cuentas por cobrar a partes relacionadas, que corresponden a importes por financiamientos, que son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

La Administración de la Compañía no ha reconocido con cargo a resultados del año una provisión para cuentas incobrables, con el propósito de cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes y de los anticipos a proveedores.

- **Baja de un activo financiero:** Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia.
- **Deterioro de un activo financiero:** La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

**Activos y pasivos por impuestos corrientes.**- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

**Seguros y otros pagos anticipados.**- Están registrados al costo y representan principalmente pólizas de seguros que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

**Propiedades y equipos.**- Están registrados inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades y equipos, están registrados al costo histórico. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

pérdida por deterioro de los activos. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificios	5%
Vehículos	20%

El costo y el valor revaluado de los activos fijos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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 utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro de activos no financieros.**- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos financieros, no pueda ser recuperado, según así lo han informado sus asesores legales.

**Pasivos financieros.**- El estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende las categorías de "cuentas por pagar" (corto y largo plazo), que incluyen principalmente las cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

La medición posterior de los pasivos financieros, es detallada a continuación:

- **Cuentas por pagar (corto y largo plazo):** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores que representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, debido a que no generan intereses y son pagaderas, con plazo de hasta 90 días, y las cuentas por pagar a partes relacionadas que corresponden a importes por financiamientos recibidos que no devengan intereses (pasivo corriente).
- **Baja de un pasivo financiero:** Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazo por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

**Compensación de instrumentos financieros.**- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

**Cuentas por pagar y provisiones.**- Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

**Otras obligaciones corrientes.**- Están constituidos principalmente por impuestos a favor de la autoridad fiscal del país. La Compañía no reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo, en razón de que no mantiene trabajadores bajo relación de dependencia.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Reconocimiento de ingresos.**- La Compañía reconoce como ingresos de actividades ordinarias, cuando se hayan cumplido los criterios de transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y de los beneficios de propiedad, como consecuencia de la contraprestación a la que la Compañía, espera tener derecho, a cambio de la venta de los bienes o servicios.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, exigía que las sociedades debían determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a ser calculado con base a las reglas definidas reglamentaria y pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente. Al resultado así obtenido, debían restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones eran mayores, la Compañía no cancelaba el mencionado anticipo. Al liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto era superior al anticipo más las retenciones en la fuente la sociedad cancelaba la diferencia. Si dicho impuesto era inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente, o no se causaba impuesto, el anticipo pagado se convertía en el impuesto a la renta definitivo. Sobre el excedente de retenciones en la fuente, la sociedad tenía el derecho de presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades.

### 4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

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

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	(Dólares)	
<u>Clientes:</u>		
Partes relacionadas, nota 13	0	53,575
Anticipos a proveedores (no relacionados)	<u>0</u>	<u>185,043</u>
Total	<u><u>0</u></u>	<u><u>238,618</u></u>

**Clientes (partes relacionadas)**. - Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a valores por cobrar a compañía relacionada, originados en alquiler de propiedades.

#### 4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

**Anticipos a proveedores (no relacionados)**.- Al 31 de diciembre de 2018, representan valores anticipados, los cuales son liquidados al momento de recibir los mismos.

**Activos financieros no corrientes**.- Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a valores por cobrar a compañía relacionada, por alquiler de bienes, los que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

#### 5. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han efectuado a la Compañía. De acuerdo a la normativa tributaria vigente, las retenciones en la fuente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el pago del impuesto a la renta que cause la Compañía, en el ejercicio corriente o en ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, puede solicitarse el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

#### 6. **PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

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

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	(Dólares)	
Terreno	2,418,921	35,541
Edificios en arrendamientos	907,646	528,842
Vehículos	98,200	98,200
Construcciones en curso	22,562	22,562
Muebles y equipos de oficina	<u>7,176</u>	<u>7,176</u>
Subtotal	3,454,505	692,321
Depreciación acumulada	( <u>555,302</u> )	( <u>509,520</u> )
Total	<u><u>2,899,203</u></u>	<u><u>182,801</u></u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de propiedades y equipos, neto y de la depreciación acumulada, fue el siguiente:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	182,801	202,172
Adiciones	379,084	7,176
Avaluó de propiedades	2,383,100	0
Cargo anual de depreciación	( <u>45,782</u> )	( <u>26,547</u> )
Saldo al final del año, neto	<u><u>2,899,203</u></u>	<u><u>182,801</u></u>

**Adiciones**.- Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente compra de departamento en el edificio Oceanía por US\$. 370,000.

**Avaluó de propiedades**.- Al 31 de diciembre de 2019, representa registro del avalúo catastral (terreno) y su efecto se registró directamente en patrimonio.

## 6. **PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO (Continuación)**

**Construcciones en curso.**- Corresponden a pagos efectuados para el cerramiento de la construcción de un proyecto en el terreno "Oliva Miranda" y consistentes en casas para la venta, y que la Administración tiene planeado iniciar en el año 2020.

## 7. **PASIVOS FINANCIEROS**

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

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	(Dólares)	
<b>Proveedores:</b>		
Partes relacionadas, nota 13	60,000	223,540
No relacionados locales	<u>1,498</u>	<u>12,343</u>
Total	<u>61,498</u>	<u>235,883</u>

## 8. **PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a préstamos para capital de trabajo proporcionado por los socios por US\$. 250,701 (US\$. 180,908 de años anteriores) y por compañías relacionadas que ascienden a US\$. 363,882 respectivamente, nota 13. Estos saldos no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés. La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios del 23 de diciembre de 2019, autorizó la transferencia desde el patrimonio de aportes por US\$. 69,514 que no se lograron capitalizar.

## 9. **PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS**

**Capital social.**- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está representado por 400 participaciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 y está integrado por los accionistas de nacionalidad ecuatoriana: Ing. Carlos Núñez con el 48%, Ing. Juan Núñez con el 48% y Sra. Amada Herrera con el 4%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019 en febrero 7 de 2020.

## 10. **INGRESOS OPERACIONALES**

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al servicio de alquiler de departamentos en los edificios Oceanía, Torre Oro Mar y Status, para el personal ejecutivo de ASISERVY S.A., nota 13.

## 11. **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

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

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	(Dólares)	
Depreciación, nota 6 (Pasan):	45,782	26,547

**11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Depreciación, nota 6 (Vienen):	45,782	26,547
Arriendo de maquinaria	14,044	0
Impuestos y contribuciones	8,678	5,598
Honorarios profesionales	2,790	200
Mantenimiento y reparaciones	0	2,650
Otros	<u>3,980</u>	<u>10,726</u>
Total	<u><u>75,274</u></u>	<u><u>45,721</u></u>

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía preparó la siguiente conciliación fiscal:

	(Dólares)
Pérdida del ejercicio	( 44,928)
<b>Más:</b> Gastos no deducibles	<u>29,932</u>
Base imponible	( <u>14,996</u> )
25% de impuesto a la renta	<u>0</u>

## OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2019, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2016 al 2018, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan, las mismas serán desvirtuadas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en 3 años contados desde la fecha de la declaración.

**13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Durante los años 2019 y 2018, un detalle de las transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<b>Activos financieros corrientes:</b>		
<b>Cientes:</b>		
ASISERVY S.A.	0	46,236
Eco. Gustavo Núñez	0	4,839
Ing. Carlos Núñez	<u>0</u>	<u>2,500</u>
Total	<u><u>0</u></u>	<u><u>53,575</u></u>
<b>Activos financieros no corrientes:</b>		
<b>Cientes:</b>		
ASISERVY S.A.	<u>46,236</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>46,236</u></u>	<u><u>0</u></u>

**13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<b><u>Pasivos financieros corrientes:</u></b>		
ASISERVY S.A.	60,000	212,098
Eco. Gustavo Núñez	0	11,302
Emprender Manta EMPRENDER Cía. Ltda.	<u>0</u>	<u>140</u>
Total	<u>60,000</u>	<u>223,540</u>
<b><u>Pasivos financieros a largo plazo:</u></b>		
ASISERVY S.A.	346,190	0
Socios	250,701	180,908
Eco. Gustavo Núñez	17,552	0
Emprender Manta EMPRENDER Cía. Ltda.	<u>140</u>	<u>0</u>
Total	<u>614,583</u>	<u>180,908</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
<b><u>Ingresos (arriendos):</u></b>		
ASISERVY S.A.	<u>60,000</u>	<u>0</u>

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a Compañías relacionadas, no generan, ni devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

**Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).**-

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del 27 de mayo de 2015.**- La principal Oreforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2019, el plazo será hasta el mes de octubre de 2020, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Administración de la Compañía, considera que no existirán afectaciones a los resultados reportados por las compañías, en razón que las transacciones u operaciones se ajustaron al principio de plena competencia.

## 14. **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **Factores de riesgo financiero**

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito, Riesgo de Liquidez y Riesgos de Capital.

- **Riesgo de Mercado.**- La Compañía está expuesta a un riesgo de mercado controlado, debido que tiene una amplia diversificación en las líneas de productos, cartera de clientes, ubicación geográfica de mercado, lo cual la posiciona en un ambiente desconcentrado de negocios. Las ventas dependen de las buenas relaciones comerciales que mantiene con los clientes y de las directrices gerenciales. No existe riesgo de tasa de cambio pues los activos y pasivos financieros están presentados en dólares americanos. El desafío del sector procesador atunero, es el mantener las plantas procesando y los puestos de trabajo, conservando a los clientes y el mercado, en razón al precio mínimo histórico de la materia prima, afectado por condiciones externas tales como la apreciación del dólar. La Compañía, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.
- **Riesgo de Liquidez.** - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, manteniendo reservas financieras y conciliando los perfiles de activos y pasivos financieros.
- **Riesgo de Capital.**- La Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas y variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación entre los préstamos a tasa fija y tasa variable, efectuando un análisis de sensibilidad, en base a la exposición de los tipos de interés. Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo, corresponden a las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos. Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos corrientes representan el 9% con relación a los pasivos totales y presenta capital de trabajo negativo por US\$. 54,081.
- **Generales de Negocio.**- La Compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos (edificios en arrendamientos). La cobertura de dicha póliza incluye: catástrofes naturales (terremoto e inundaciones y otros) e incendio por US\$. 300,000. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene edificios en arrendamientos por US\$. 907,646 y los valores por seguro forman parte en las alícuotas.

## 15. **UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)**

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de comercialización de vehículos deberán presentar los siguientes reportes:

## **15. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE) (Continuación)**

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento; y,
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas); así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFE. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes.

## **16. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido reclasificados, para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Al 31 de diciembre de 2019, las reclasificaciones corresponden principalmente a saldos por cobrar y por pagar con relacionadas provenientes de años anteriores, los cuales no han tenido movimiento por más de un año, notas 4 y 7.

## **17. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO**

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público. En enero 30 de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realice actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es la construcción de viviendas se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

## **18. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es

## **18. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)**

reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

## **19. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA**

En diciembre 31 de 2019, fue expedida la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Los aspectos más relevantes de la referida ley son mencionados a continuación:

### **NUEVOS TRIBUTOS:**

- Se crea la contribución única y temporal para las sociedades que hubieran percibido ingresos gravados iguales o superiores a US\$. 1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018.
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes:
  - Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial; y,
  - Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los Impuestos al Valor Agregado (IVA) y a los Consumos Especiales (ICE) en forma semestral.
- Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores.

### **IMPUESTO A LA RENTA:**

- Por única vez, se reduce en el 10% el impuesto a la renta del 2019 para los sectores, agrícola, ganadero y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán mediante reglamento.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de US\$. 100,000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el 50% del total de ingresos gravados o en 1.3 veces a la fracción básica desgravada.
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia.
- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la

## **19. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)**

### **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.

- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD.
- Se establece una nueva regla para la deducibilidad de provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior.
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario.
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

### **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):**

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales, tanto locales como importados.

### **IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):**

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio.
- Se grava con ICE al consumo de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales.
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial.

### **IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):**

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

### **OTRAS:**

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos.
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros.

## **20. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión del presente informe (abril 30 de 2020), y sin que estados financieros separados incluyan ajuste alguno, por la situación que se comenta, la población mundial está siendo azotada por un virus (COVID-19), que ha puesto en alto funcionamiento los sistemas de salud, para lo cual los gobiernos deberán invertir importantes cantidades de recursos para apalea el impacto de esta pandemia.

---