

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La empresa Sociedad Anónima **Inmobiliaria Importaciones y Representaciones Del Litoral , Inimpoireli S.A.** se encuentra legalmente constituida el 7 de agosto de 1988 No. Resolución 7981; su capital autorizado es de USD 29,000.00su capital suscrito USD 29,000.00 y su capital pagado es USD 29,000.00 ; en la ciudad de Machala, Provincia El Oro, su principal actividad es ART 2 La compañía podrá dedicarse a cualquier Actividad Inmobiliaria de acuerdo a la actividad registrada en la Superintendencia de Compañías.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Tal como requiere la NIIF I, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2017.

1. Activos y Pasivos Financieros -

1.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Préstamos y Cuentas por Cobrar: los Documentos y cuentas por cobrar a Clientes y otras cuentas por cobrar. Son Activos Financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente,

Otros Pasivos Financieros: Los sobregiros bancarios, las Obligaciones bancarias, Documentos y cuentas por pagar a Proveedores, a Compañías y parte relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del Estado de Situación Financiera.

1.1.1 Reconocimiento y medición inicial y posterior reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas, con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas de bienes inmuebles y servicios realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su cuota amortizado (pues se recuperan hasta en 360 días) menos la provisión por deterioro. Por otro lado las cuentas de Cliente a largo plazo representan los capitales por cobrar mayores a un año y se muestran a su valor razonable, para aquellos casos que devengan intereses por el financiamiento se registra un pasivo por ingreso diferido.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos a empleados, así como pagos en exceso por impuestos y contribuciones de años anteriores los cuales se encuentran en proceso de recuperación entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Obligaciones Bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en el rubro Pasivos acumulados. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Documentos y cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

Documentos y cuentas por pagar a Compañías y parte relacionada: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos de efectivo para capital de trabajo, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por pagar a funcionarios y empleados, anticipos de clientes, obligaciones con el instituto ecuatoriano de seguridad social, otras provisiones, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

1.1.2 Deterioro de Activos Financieros -

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

1.1.3 Baja de Activos y Pasivos Financieros -

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2. Activos pagados por anticipado -

Se registra este activo cuando el pago por los bienes se ha realizado antes de que se obtenga el derecho de acceso a esos bienes. De forma similar, se reconoce el pago anticipado como un activo, cuando dicho pago por servicios se haya realizado antes de que se reciban esos servicios. En ambos casos, se espera recibir los bienes o servicios dentro de doce meses. Los gastos pagados por anticipado (prepagados) no son activos intangibles; tampoco son activos diferidos.

3. Propiedad Planta y Equipo-

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de Propiedad Planta y Equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, considerando valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de la Propiedad Planta y Equipo son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia (cada 3 años), de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en Otro resultado integral y se acumula en el Patrimonio en la cuenta Superavit por revalúo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en el superávit por revalúo de los activos relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Las vidas útiles estimadas de la Propiedad Planta y Equipo son las siguientes:

Ítem	Vida útil	
	(en años)	(en %)
Instalaciones	10	10
Muebles y enseres	10	10
Maquinaria y equipo	10	10
Vehículos	2 - 13	20
Herramientas	10	10
Equipos de computación ³		33,33

Cuando el valor en libros de la Propiedad Planta y Equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que éste listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año,

4. Propiedad de Inversión -

Representan los terrenos y edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos deterioros acumulados y pérdidas por deterioro en caso de producirse.

Reconocimiento -

La Compañía reconoce una Propiedad de Inversión en el Estado de Situación Financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociadas con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo de la Propiedad de Inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial -

La Propiedad de Inversión se mide inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición posterior -

Posterior a su reconocimiento inicial la Propiedad de Inversión se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del período en que surjan.

La Propiedad de Inversión (terrenos y edificios) generadores de renta y plusvalías son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor y se hacen avalúos al final de cada año.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del período en que surjan,

5. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (Propiedad Planta y Equipo) y deterioro (Propiedad de Inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

6. Inversiones permanentes -

Representan las inversiones en asociadas las cuales se miden al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

7. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Participes, Accionista y Miembros

de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

c) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

8. Provisiones corrientes

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

9 Resultado acumulado por Adopción por primera vez de las NIIF

Corresponden el efecto de la revaluación de los terrenos, edificios, como resultado de la medición posterior de Propiedad Planta y Equipos, practicados por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

10. Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes inmuebles y servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA y 0%, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

11. Costos y gastos-

Los costos y gastos operativos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre de 2019, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

CAJA BANCOS	2019
CAJA	220.00
BCO. DEL PACIFICO # 1176900	103.81
BCO. AUSTRO # 0009930310	8,278.54
BCO. FLORIDA BAC. #237048524	982.12
TOTAL	9,884.47

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS NO RELACIONADAS

CÓDIGO	CLIENTE	VALOR
1900227081	AGUILAR ESPINOZA FREDDY FAVIA	450,000.00
1791949072001	AIR EUROPA LINEAS AEREAS S.A.S	98.00
1191729877001	EQUIPSA	18,391.06
0992685654001	MAQUIMAX S.A.	17,875.00
0102456084	GONZALEZ TELMO	58,360.23
	TOTAL CUENTAS POR COBRAR NO RELAC	544,724.29
	(-) PROV. CTAS INCOBRABLES	-63,868.57
	TOTAL CUENTAS POR COBRAR	480,855.72

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas consistían en:

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

CODIGO	CLIENTE	VALOR
0790084209001	TELEDPRES S.A.	993.23
0992338411001	IMVERESA IMPORTADORA DE VEHICULOS	4,267.85
	TOTAL	5,261.09

OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

CLIENTE	VALOR
ACAICO	980,643.58
TOTAL	980,643.58

NOTA 5. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2019 los inventarios consistían en:

INVENTARIOS	VALOR
INVENTARIOS EN OBRAS INMUEBLES, EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA	1,778,384.51
OTROS INVENTARIOS	87,500.00
TOTAL	1,865,884.51

Inventario de Obras Inmuebles corresponde al Edificio ubicado en Machala por concluir destinado para la venta esperando para este 2020 se encuentre listo, Y en otros inventarios se encuentra una Retroexcavadora disponible para la venta en vista que fue entregada por el Cliente MAQUIMAX como parte de la deuda.

NOTA 6. IMPUESTOS:

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen por impuestos corrientes es como sigue:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	VALOR
CRÉDITO TRIBUTARIO (IVA)	144,382.53
IVA PAGADO	1,576.23
CREDITO TRIBUTARIO RETENCIONES IVA	142,816.30
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	157,866.24
RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA	63,347.99
RETENCIÓN EN LA FUENTE 1% CLIENTES	374.44
RETENCIÓN EN LA FUENTE 8% CLIENTES	52,973.55
TOTAL	355,606.76

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	VALOR
RETENCIONES EN LA FUENTE IMPTO A LA RENTA	1,784.81
303 10% Servicios honorarios profes	150.51
304 8% Servicios predomina el intel	6.81
307 2% Servicios predomina la mano	1,224.69
309 1% Servicios publicidad y comun	8.62
312 1% Transferencia de bienes mueb	63.45
343% Por actividad de construccion	85.22
344 Otras retenciones aplicables a	245.51
RETENCIONES EN LA FUENTE POR IVA	371.58
RETENCIENTE IVA 30%	7.65
RETENCIENTE IVA 70%	183.32
RETENCIENTE IVA 100%	180.61
TOTAL	2,158.39

NOTA 7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS, Y PROPIEDAD DE INVERSION:

Los saldos de propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2019 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS	VALOR
CONSTRUCCIONES EN CURSO	442,808.96
MAQUINARIA Y EQUIPO	3,508.03
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	10,653.29
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	- 8,511.39
TOTAL	448,458.89

Dentro de Construcciones en curso se encuentran los valores que se han utilizado para las oficinas que aún no se han terminado de construir y que luego pasará a obras inmueble para la venta.

PROPIEDADES DE INVERSION	VALOR
TERRENOS	15,288,742.72
EDIFICIOS	10,655,479.13
TOTAL	25,944,221.85

De acuerdo a los avalúos que se realizaron para este periodo existe una diferencia entre Terrenos y Edificios pero que el resultado global se encuentra correcto y que en este año 2020 se está reclasificando como corresponde en vista que para este año se solicitó que la propiedad horizontal se la avalúe en base a cada piso y oficina.

NOTA 8. INVERSIONES NO CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2019 las inversiones consistían en:

INVERSIONES SUBSIDIARIAS	VALOR
IMVERESA (67.02 %)	9,068.00
ACAICO S.A. (32.98%)	320.00
TOTAL	9,388.00

NOTA 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Al 31 de Diciembre del 2019 los activos por impuestos diferidos consistían en:

ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	VALOR
ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	161.14
TOTAL	161.14

Corresponde al impuesto diferido aplicado por la aplicación del cálculo actuarial del 2019

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2019 los Otros activos no corrientes consistían en:

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	VALOR
DEPOSITO EN GARANTIA	195.22
TOTAL	195.22

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORTO Y LARGO PLAZO:

Al 31 de Diciembre del 2019 las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar a corto plazo consistían en:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORTO PLAZO

RUC	CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	VALOR
1310170715001	ANA TORRES ZAMBRANO	1,043.57
1792220424001	AUDITARSICONT DEL ECUADOR	1,100.00
1792289661001	CITYCLIMA S.A.	5,079.36
0913085445001	VERONICA CRUZ PONCE	2,288.82
0992902124001	EDIFICIO RIVIERA DEL MAR	2,555.35
1791867203001	EDIFICIO TERRANOVA	11,492.50
0990084733001	GENERALI ECUADOR COMPANIA DE S	17,517.98
0791798957001	LIGERO CONSTRUCCIONES ACM S.A.	13,589.82
0992614404001	MEDPLUSA S.A.	3,714.48
0700993207001	CARLOS ROMERO CISNEROS	59,721.04
0701796856001	SALAZAR SANCHEZ ELOY OSWALDO	2,114.73
0915357321001	SANTANA LEON ELI JAMES	19,113.90
0992234860001	URBANIZACION EL RIO	1,211.75
	OTROS	3,193.39
	TOTAL	143,716.88
CODIGO	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	VALOR
0992364866001	FEMAR	43.77
	TOTAL	43.77

Corresponde a los principales proveedores pendientes de pago al 31 de diciembre del 2019

OTRAS CUENTAS POR PAGAR		VALOR
OTRAS OBLIGACIONES POR PAGAR		135,581.92
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		79,668.89
Welmer Quezada Neira	15,563.33	
Welmer Quezada Loayza	13,039.70	
Imvareca	51,046.86	
ANTICIPO A CLIENTES		229,168.45
OTRAS OBLIGACIONES CON TERCEROS		2,487,661.51
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		214,607.87
Superintendencia de Cías	21,253.91	
Municipio de Machala	193,353.36	
TOTAL		3,166,709.74

Dentro de Otras cuentas por pagar se encuentran convenios de pago con la Superintendencia de Cías y el Municipio de Machala para el pago de los impuestos pendientes.

NOTA 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS:

Al 31 de Diciembre del 2019 las obligaciones acumuladas consistían en:

OBLIGACIONES ACUMULADAS	VALOR
NOMINA POR PAGAR	692.47
BENEFICIOS SOCIALES	767.96
PROVISION DECIMO TERCER SUELDO	33.82
PROVISION DECIMO CUARTO SUELDO	328.33
PROVISION VACACIONES	405.81
TOTAL	1,460.43

NOTA 13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2019 las otras Obligaciones corrientes consistían en:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	VALOR
OBLIGACIONES CON EL IESS	352.00
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	45,422.95
TOTAL	45,774.95

NOTA 14. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2019 los documentos por pagar largo plazo consistían en:

OBLIGACIONES FINANCIERAS POR PAGAR	VALOR
OBLIGACIONES BANCARIAS	100,000.00
Préstamo BCO BAC FLORIDA vcto 12/09/2023 tasa de interés 4.60%	
TOTAL	100,000.00

Representan préstamos con Instituciones financieras del exterior para capital de trabajo, se cancela mediante pagos únicos el vencimiento el del Banco Bac Florida con vcto en septiembre del 2023 pero con pago de intereses mensuales.

NOTA 15. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS:

Al 31 de Diciembre del 2019 la obligación por beneficios definidos consistía en:

OBLIGACIONES POR BENEFICIOS	VALOR
JUBILACIÓN PATRONAL	3,587.27
DESAHUCIO	698.25
TOTAL	4,285.52

Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubiesen prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

NOTA 19. RESULTADO DEL EJERCICIO:

Al 31 de diciembre del 2019 a la fecha de emisión de los Estados Financieros, se originó una pérdida por el valor de \$ 49,355,11

NOTA 15. GARANTIAS RECIBIDAS:

Al 31 de Diciembre del 2019 las garantías recibidas consistía en:

GARANTIAS RECIBIDAS	VALOR
DEPOSITOS EN GARANTIAS	91,813.82
TOTAL	91,813.82

Corresponde a los depósitos en garantía que entregan los clientes de acuerdo a los contratos de arriendos de las propiedades.

NOTA 17. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 29.000,00 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

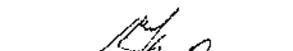
Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

RESULTADO ACUMULADO	VALOR
UTILIDADES ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES	13,450,647.65
PERDIDA ACUMULADA SW AÑOS ANTERIORES	-328,803.69
RESULTADO ACUM POR ADOPCION 1RA VEZ NIIF	13,490,110.50
TOTAL	26,611,954.46

NOTA 18 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión de los estados financieros, se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pueden afectar por el brote del COVID-19 originado en el 2019 y que tuvo una rápida expansión declarada a esta enfermedad como una Pandemia a nivel mundial, y que el Ecuador se vio afectada razón por la cual el 16 de marzo del 2020 mediante decreto presidencial No. 107 fue declarado en estado de excepción en todo el país. En la cual se debieron tomar medidas de prevención y control como fue la restricción de la circulación de vehículos y personas, suspensión de transporte, suspensión de jornada laboral etc, situación que podría afectar debido a la falta de ingresos para poder solventar las obligaciones.


ING. VERÓNICA TENELANDA P
CONTADOR
C.I. 0912530029


ECON. ERIKA GUZMAN-ORTEGA
GERENTE GENERAL
C.I. 0918054305