

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

A. INFORMACIÓN GENERAL:**Entidad:**

Fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 26 de febrero de 1982 ante el Ab. Gustavo Falconí Ledesma, quedando inscritas en el Registro Mercantil el 25 de mayo de 1982. El domicilio de la Compañía se encuentra ubicado en las calles Chimborazo 708 y Colón.

El objeto social de la Compañía es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El capital social de la Compañía asciende a US\$800 con un valor nominal de US\$1 cada una distribuido de la siguiente forma:

No.	Accionistas	Nacionalidad	Importe en acciones	Porcentajes
1	Palacios Deidan Jimmy Fernando	Ecuatoriano	270.56	33.82%
2	Palacios Deidan Sandra Victoria	Ecuatoriana	529.44	66.18%
			800.00	100%

Aprobación de estados financieros:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 10 de marzo de 2020 por parte de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF Para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan 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.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades que se miden a su valor revaluado. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos y Pasivos Financieros:

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha en que se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados; y posteriormente son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de proveedores locales no relacionados.

Propiedades:

Medición al momento de su reconocimiento: Los elementos de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo. Un activo calificable es aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Medición posterior al reconocimiento del modelo del costo: Posteriormente del reconocimiento inicial, propiedades registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse. Los costos de reemplazo de parte de un elemento son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes; los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Método de depreciación, valor residual y vida útil: El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil promedio estimada de estas propiedades es la siguiente:

Tipo de activo	Vida útil en	
	Años	%
Edificios	20	5%

Retiro o venta de propiedades: Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades se determinan entre la diferencia del precio de venta y el valor en libros del activo, los cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

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 sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) 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.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales 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 tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de servicios deben ser registrados cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vidas útiles de las propiedad, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y efectivo en bancos.

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

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez con el objetivo de mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso la banca, anticipo de clientes, créditos de los proveedores, estos últimos no generan intereses y no tienen fecha de vencimientos establecidos.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

Riesgo de capitalización: La Compañía mantiene un capital razonable para apalancar su operación, que sumada a la sana liquidez, aseguran la liquidez del negocio.

Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retorno a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una base de capital suficiente para apoyar el desarrollo de sus actividades; y, (iii) cumplir con los requerimientos de capital mínimo impuestos por las autoridades de control y regulación.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	28,171	9,258
	<u>28,171</u>	<u>9,258</u>

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Crédito tributario Impuesto a la renta de años anteriores	200	239
	<u>200</u>	<u>239</u>

H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

	Edificios al costo	Edificios Revalorizado	Total
Costo			
Saldo al 01-01-2018	4,654		4,654
Revalorización	(1)	410,074	410,074
Saldo al 31-12-2018	<u>4,654</u>	<u>410,074</u>	<u>414,728</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>4,654</u>	<u>410,074</u>	<u>414,728</u>
(-) Depreciación acumulada			
Saldo al 01-01-2018	4,377		4,377
Adiciones	46	5,101	5,147
Saldo al 31-12-2018	<u>4,423</u>	<u>5,101</u>	<u>9,524</u>
Adiciones	230	20,503	20,734
Saldo al 31-12-2019	<u>4,653</u>	<u>25,604</u>	<u>30,258</u>
Saldo al 01-01-2018	277		277
Saldo al 31-12-2018	<u>231</u>	<u>404,973</u>	<u>405,204</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>1</u>	<u>384,470</u>	<u>384,471</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó su avalúo del edificio en base al valor registrado en el Impuesto Predial Urbano, del cual obtuvo para realizar su ajuste de revalorización.

I. PATRIMONIO:

Capital social: El capital suscrito y pagado es de US\$800 que representa 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Otras reservas: El saldo de esta cuenta proviene de los resultados de los ejercicios de periodos anteriores y se encuentra a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores. Estos valores fueron reclasificados y puesto a disposición de los accionistas de la Compañía.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**I. PATRIMONIO:** (Continuación)

Revalorización de propiedades: Corresponde a la revalorización del edificio de la Compañía realizado al 31 de diciembre de 2018.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

J. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Servicios con tarifa 0% (Arriendos)	24,000	11,350
Servicios con tarifa 12% (Arriendos)		2,700
	<u>24,000</u>	<u>14,050</u>

K. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Suministros y materiales		42
Mantenimiento y reparaciones		4,235
Iva que se carga al gasto		57
Gastos de depreciación	20,733	5,147
Impuestos y contribuciones	3,443	1,394
Otros gastos		3,000
	<u>24,176</u>	<u>13,875</u>

L. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Base imponible para impuesto a la renta		175
Impuesto a la renta causado		38
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		77
(-) Crédito tributario de años anteriores	200	162
Saldo a favor contribuyente	<u>200</u>	<u>200</u>

M. ESTADOS FINANCIEROS 2018 MODIFICADOS:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Saldos al 31/12/2018		
	Registrado en Supercias	Modificado	Variación
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9,258	9,258	
Activos por impuestos corrientes	239	239	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>9,497</u>	<u>9,497</u>	

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**M. ESTADOS FINANCIEROS 2018 MODIFICADOS: (Continuación)**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Saldos al 31/12/2018		
	Registrado en Superclas	Modificado	Variación
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	505,204	405,204	100,000
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	505,204	405,204	100,000
TOTAL ACTIVOS	514,701	414,701	100,000
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otras obligaciones corrientes	38	38	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	38	38	
TOTAL PASIVOS	38	38	
PATRIMONIO			
Capital social	800	800	
Otras reservas	1,645	1,645	
Revalorización de propiedades	510,074	410,074	100,000
Resultados acumulados	2,144	2,144	
TOTAL PATRIMONIO	514,663	414,663	100,000
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	514,701	414,701	100,000

Los Ajustes realizados corresponde al registro de la revalorización del edificio, el cual se modifico el 25 de abril de 2019 y se disminuyo en US\$100,000

N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> > Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por afectos de la reinversión de utilidades). > Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. 	<ul style="list-style-type: none"> > Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas o independientes, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. > Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.

INMOBILIARIA MARIA EFE S.A.**N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuariamente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores. ➤ Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

O. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", misma que ha generado la suspensión de actividades productivas. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.



Sandra Victoria Palacios Deidan
Gerente general



José Antonio Alvarado Carvajal
Contador general