

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Inmobiliaria Flexis S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador según escritura pública el 8 de septiembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de noviembre de 1982, tiene sus oficinas administrativas en la ciudad de Guayaquil, Urdesa Central 205 frente a la Clínica Vargas.

El plazo establecido de duración de Inmobiliaria Flexis S.A. es de 50 años, iniciados desde la fecha en que se realizó su ingreso al registro mercantil.

La Compañía tiene como objeto social dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, usufructo de bienes inmuebles, urbanos y rústicos.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros bajo el número de expediente No. 40346, y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990608768001.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria Flexis S.A. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de diciembre del 2019 que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Sección 28.17 “Beneficios a empleados” de la NIIF para las PYMES, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 14 de abril de 2020 y según las exigencias estatutarias debieron ser sometidos a la aprobación de la junta de accionistas.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 5 - Administración de riesgo financiero
- Nota 9 - Propiedades y vehículo

iii Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de reconocimiento inicial y revelación.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

La nota 5 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Efectivo en bancos

El efectivo en bancos se compone de los saldos del efectivo disponible que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas y gastos por pagar.

iv. Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedades y vehículo

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y vehículo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades y vehículo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye partidas que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de las propiedades y vehículo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan.

ii. Costos posteriores

Los costos por reparaciones y mantenimiento de rutina en propiedades y vehículo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y vehículo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y vehículo, en función de un análisis técnico efectuado por la Administración de la Compañía.

Los elementos de las propiedades y vehículo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	Vidas útiles estimadas en años
Edificio	20
Vehículo	5

El método de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedades y vehículo no pueda ser recuperado.

(e) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo:

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

La obligación de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía, el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Además, dicho Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no registra valores por concepto de beneficios por jubilación patronal e indemnización por desahucio.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a los beneficios como decimotercera y decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal cierta o probable de pagar la obligación, y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para pagar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

El ingreso por prestación de servicios recurrentes es reconocido en resultados cuando el servicio es proporcionado cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- (c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con habilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con habilidad.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(h) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el imputable a la utilidad gravable del año, la cual es determinada de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno vigente a la fecha de los estados financieros y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias, de acuerdo con lo previsto en la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que las acumulaciones de sus pasivos tributarios son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados, y, consecuentemente se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(4) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela más información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y partidas por cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas y gastos por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(c) Propiedades y vehículo

El valor razonable de propiedades y vehículo, se basa en el costo histórico. El valor razonable corresponde al monto estimado por el que éste podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

(5) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- a) Riesgo de crédito
- b) Riesgo de liquidez
- c) Riesgo de mercado
- d) Riesgo operacional

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

La Compañía ha identificado los objetivos y funciones en la administración del riesgo financiero:

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- 1) Identificar los tipos de riesgos que pueden afectar la operación y resultados de la Compañía;
- 2) Medir y controlar los riesgos mediante implementación de los siguientes procesos: monitoreo de indicadores de control, determinación de capital para cubrir un riesgo e identificación de alternativas para mejorar rendimientos.

(a) Riesgo de Crédito

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

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en bancos	US\$ 406.159	9.563
Cuentas por cobrar comerciales	6.240	-
Cuentas por cobrar relacionadas	-	12.045
Otras cuentas por cobrar	<u>9.933</u>	<u>4.109</u>
	<u>US\$ 422.332</u>	<u>25.717</u>

Cuentas por cobrar comerciales

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo, este se considera menor ya que sus clientes son compañías referenciadas.

Otras cuentas por cobrar

El principal componente de las otras cuentas por cobrar corresponde a impuestos por recuperar.

Efectivo en caja y bancos

La Compañía mantenía efectivo en caja y bancos por US\$406.159 al 31 de diciembre de 2019 (US\$9.563 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. Estos activos son mantenidos principalmente en bancos calificados entre el rango AAA y AAA- según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(b) 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. El enfoque de la Administración para

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

administrar la liquidez, es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas de las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas y gastos por pagar.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Vencidos</u>	<u>De 0 a 3 meses</u>
Obligaciones bancarias	US\$ 27.495	-	27.495
Cuentas por pagar relacionadas	754.799	754.799	-
Otras cuentas y gastos por pagar	406.000	-	406.000
	US\$ <u>1.188.294</u>	<u>754.799</u>	<u>433.495</u>

<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Vencidos</u>	<u>De 0 a 3 meses</u>
Obligaciones bancarias	US\$ 29.210	-	29.210
Cuentas por pagar relacionadas	712.013	712.013	-
Otras cuentas y gastos por pagar	6.165	-	6.165
	US\$ <u>747.388</u>	<u>712.013</u>	<u>35.375</u>

(c) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i. Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las operaciones que realiza la Compañía son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la Compañía no está expuesta al riesgo por fluctuaciones en la tasa de cambio.

ii. Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

(d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del capital social, reservas y los resultados acumulados. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$	1.188.294	747.388
Menos: efectivo y equivalentes			
a efectivo		<u>406.159</u>	<u>9.563</u>
Deuda neta	US\$	<u>782.135</u>	<u>737.825</u>
Total patrimonio	US\$	<u>303.744</u>	<u>389.475</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado		<u>2,57</u>	<u>1,89</u>

(6) Efectivo en Bancos

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en bancos (a)	US\$	<u>406.159</u>	<u>9.563</u>
	US\$	<u>406.159</u>	<u>9.563</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Saldo en bancos se origina por ingreso proveniente de la venta de un bien inmueble (casa Urdesa).

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Cuentas por cobrar comerciales

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes	US\$	6.240	-
	US\$	<u>6.240</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2019, saldo corresponde por alquiler de local # 50 en el centro comercial Policentro.

(8) Otras cuentas por cobrar

Un resumen de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto al valor agregado	US\$	2.944	-
Crédito tributario por renta		6.989	4.109
	US\$	<u>9.933</u>	<u>4.109</u>

(9) Propiedades y vehículo

Un detalle de los propiedades y vehículo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	US\$	185.585	185.585
Edificios		1.052.122	1.052.122
Vehículo		35.259	-
	US\$	1.272.966	1.237.707
Depreciación acumulada		<u>(203.260)</u>	<u>(126.561)</u>
	US\$	<u>1.069.706</u>	<u>1.111.146</u>

Durante los períodos 2019 y 2018, los movimientos de propiedades y vehículo fueron los siguientes:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año neto	US\$	1.111.146	1.142.597
Mas (menos)			
Adiciones		35.259	-
Ajustes		(21.155)	-
Depreciaciones		<u>(55.544)</u>	<u>(31.451)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>1.069.706</u>	<u>1.111.146</u>

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Obligaciones bancarias

Un detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

2019					
Institucion	Tasa de interes	Vencimientos hasta	Corriente	No corriente	Total
Banco Bolivariano	10,85%	15/8/2028	2.067	25.428	27.495
			<u>2.067</u>	<u>25.428</u>	<u>27.495</u>
2018					
Institucion	Tasa de interes	Vencimientos hasta	Corriente	No corriente	Total
Banco Bolivariano	10,85%	15/8/2028	1.875	27.335	29.210
			<u>1.875</u>	<u>27.335</u>	<u>29.210</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el préstamo adquirido con el Banco Bolivariano está garantizado mediante una hipoteca por US\$307,242.

(11) Otras cuentas y gastos por pagar

El siguiente es un resumen de las otras cuentas y gastos por pagar:

		2019	2018
Beneficios a empleados	US\$	-	165
Anticipo de clientes (a)		406.000	6.000
	US\$	<u>406.000</u>	<u>6.165</u>

a) Al 31 de diciembre de 2019, anticipo corresponde a la venta del inmueble ubicado en la ciudadela Urdesa solar 7 y 9 de la MZ 27 a la compañía Moreno Comercio y construcción S.A.

Gastos de personal

Los valores pagados por la Compañía por concepto de gastos de personal incluidos en los rubros de gastos de administración en el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

		2019	2018
Sueldos y beneficios por pagar	US\$	11.256	11.256
Contribuciones a la seguridad social		1.981	1.981
	US\$	<u>13.237</u>	<u>13.237</u>

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Partes relacionadas

(a) Saldos con partes relacionadas

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por cobrar			
Dumtex S.A.	US\$	-	12.045
	US\$	-	12.045
Por pagar			
Marjorie Adum Ziade (*)	US\$	754.799	712.013
	US\$	754.799	712.013

(*) Corresponde a préstamo entregados para compra de inmuebles y que a la presente fecha se encuentran pendientes de pago.

Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen establecido fecha de vencimiento y no devengan interés.

(b) Transacciones con compañías relacionadas

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prestamos recibidos			
Marjorie Adum Ziade	US\$	68.250	-
	US\$	68.250	-

(13) Impuestos

Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2017 a 2019 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta en el año 2019 es del 22% (en el año 2018 es del 22%), en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más los tres puntos porcentuales adicionales se aplicará sobre la proporción de la base imponible que

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más de 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Conciliación de impuesto a la renta

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes del			
impuesto a la renta	US\$	(64.576)	(69.993)
Mas (menos)			
Gastos no deducibles		<u>21.155</u>	<u>21.155</u>
Pérdida tributaria		(43.421)	(48.838)

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Crédito tributario del impuesto a la renta

Un resumen del movimiento del crédito tributario del impuesto a la renta por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	-	-
Menos:			
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		(2.880)	(1.680)
Crédito tributario de años anteriores		<u>(4.109)</u>	<u>(2.429)</u>
	US\$	<u>(6.989)</u>	<u>(4.109)</u>

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Las principales reformas tributarias son los siguientes:

• **Impuesto a la Renta**

- Las Compañías que desarrollen su actividad en los sectores de servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos pueden beneficiarse de la exoneración de pago del Impuesto a la Renta en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.
- Dividendos:
 - La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente, se encuentra sujeta a retención en la fuente del impuesto a la renta. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividiendo efectivamente distribuido;
- Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado.
 - En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.
 - Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.
 - Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.
- Jubilación Patronal y Desahucio (reforma vigente a partir del año 2021):
- Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:
- a) La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,
 - b) Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se elimina el cálculo del anticipo al impuesto a la renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.
- **Impuesto a la Salida de Divisas**
 - Se incluye como exento de este impuesto el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales.
 - **Contribución Única y Temporal**
 - Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,001.00	0.15%
10,000,001.01	En adelante	0.20%

- Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único.
- En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio fiscal 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.
- Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

(14) Patrimonio

(a) Capital Social

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada uno. Al 31 de diciembre del 2019 el total de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es de 1.800.

Accionistas	País	Número de acciones	Valor de cada acción	Procentaje de participación %	Valor nominal
Isaias Adum Alexa María	Ecuador	1.799	1	100%	1.799
Adum Ziade Marjorie Olga	Ecuador	1	1	0,1%	1
		<u>1.800</u>		<u>100%</u>	<u>1.800</u>

(b) Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar, por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(c) Resultados acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.ICI. CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las Pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Gastos de administración

Los gastos de administración por su naturaleza se resumen a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de personal	US\$	13.237	13.237
Depreciaciones		55.544	31.451
Mantenimiento y reparaciones		14.335	17.747
Servicios básicos		2.306	6.319
Servicios prestados		19.227	5.733
Impuestos y contribuciones		1.065	644
Otros gastos		1.687	1.607
	US\$	<u>107.401</u>	<u>76.738</u>

(16) Eventos Subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. El 16 de marzo de 2020, el Gobierno de Ecuador mediante Decreto Oficial No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la presencia del virus COVID-19, generando un impacto significativo en la vida diaria y en las cadenas de producción y suministro de bienes en Ecuador.

La Administración se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la Compañía, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros de la Compañía.