

INMOBILIARIA LORDA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los años terminados al
31 de diciembre del 2019 y 2018
(expresados en US\$, sin centavos)

1. Operaciones

INMOBILIARIA LORDA S. A., se constituyó el 28 de diciembre de 1982 en Guayaquil, República del Ecuador, e inscrita en el Registrador Mercantil el 8 de junio de 1983 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad económica principal es la administración de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el 100% de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de los locales comerciales 224 y 225, de conformidad con los contratos de arrendamiento (nota 14)

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Gerencia General el 10 de abril del 2020 y posteriormente serán puesto a consideración de la Junta General de accionistas para su aprobación definitiva.

2. Políticas contables significativas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

a) Bases de presentación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LORDA S. A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende saldo bancario, sujeto a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas por el dueño o el arrendatario bajo arrendamiento financiero con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas (incluyen propiedades en construcción para dichos propósitos), siempre que no se destinen a la venta en el curso normal del negocio, uso de la producción o abastecimiento de bienes, servicios o para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.
- Medición posterior al reconocimiento: Valor razonable - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas bajo el método del valor razonable con cambios en resultados basado en el avalúo realizado por un perito independiente, de conformidad con la Sección 16 "Propiedades de inversión" de la NIIF para las Pymes.

d) Propiedades e instalaciones

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades e instalaciones se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades e instalaciones comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades e instalaciones son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha reconocido depreciación sobre sus propiedades e instalaciones (nota 7).

e) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha registrado el efecto por concepto de provisiones.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es

probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha prestado el servicio y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

h) Gastos

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

i) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- Cuentas por pagar accionistas - Las otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar comerciales y a accionistas se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

- Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

3. Estimaciones y juicios contables críticos

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende efectivo que la Compañía mantiene en cuenta corriente del Banco del Pichincha, y que son de libre disponibilidad para la Compañía.

5. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por cobrar correspondían a:

	US\$
	2019
Cientes	3.824
Anticipos a proveedores	965
Total cuentas por cobrar	4.789

6. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende lote de terreno en la urbanización Quito Tennis. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2019	2018
<u>Costo:</u>		
Terrenos	1.098.079	1.098.079
Edificios	403.617	403.617
Total	<u>1.501.696</u>	<u>1.501.696</u>

Las propiedades de inversión se valoran al costo.

7. Propiedades e instalaciones, neto

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprenden principalmente 2 locales en el Centro Comercial El Bosque. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2019	2018
<u>Costo:</u>		
Edificios	143.066	143.066
Instalaciones	1.247	1.247
Vehículo	11.594	11.594
Total costo	<u>155.907</u>	<u>155.907</u>
Depreciación acumulada	<u>12.249</u>	<u>12.249</u>
Propiedades e instalaciones, neto	<u>143.658</u>	<u>143.658</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha reconocido cargo de depreciación sobre las propiedades e instalaciones.

8. Activo por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el impuesto diferido es generado por la provisión del Acuerdo Transaccional por pago de Alicuotas del local 225 al CC. El Bosque, el cuál en el año 2019 se arrendó a la compañía Neoauto S. A. (nota 15). Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	31-12-19	31-12-18
<u>Diferencias temporarias:</u>		
Provisión de arriendos	7.917	0
Tarifa de impuesto a la renta	22%	22%
	1.742	0
Efectos por variación de tarifas	0	0
Activo por impuesto diferido	<u>1.742</u>	<u>0</u>

9. Cuentas por pagar accionista

La cuenta por pagar accionista, corresponde a valores entregados por la Sra. Cuty Lorza a la Compañía, en el 2019 los accionistas entregaron US\$2.276 para pagos

de alícuotas, por lo que al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo asciende a US\$94.967 y US\$92.691, respectivamente.

10. Gastos de administración

Por el año 2019 y 2018, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	
	2019	2018
Honorarios	761	2.880
Contribuciones	22.400	1.185
Alícuotas	12.262	0
Otros Insumos	3.293	1.071
Servicios públicos	1.116	951
Gastos de viaje	1.290	465
Otros gastos	810	5.570
	<u>41.932</u>	<u>12.122</u>

11. Impuesto a la renta

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre. No obstante el plazo será de 6 años cuando no se hubiere declarado en todo o en parte. Hasta la fecha de revisión de este informe los estados financieros de la Compañía no han sido sujetos a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

En diciembre 30 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria para simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. La ley incluye medidas fiscales que afectan a las normas de retención de los dividendos pagados por las empresas residentes y la deducibilidad de los gastos por intereses, imponen un impuesto adicional temporal a las empresas con ingresos imponible elevados, eliminan el requisito de que las empresas hagan pagos anticipados del impuesto sobre la renta e imponen el impuesto al valor agregado (IVA) a los servicios digitales, entre otras cosas.

Las principales reformas fiscales de la ley son las siguientes:

Tratamientos de los dividendos en el impuesto sobre la renta y la retención en la fuente

La renta imponible de los dividendos distribuidos por las empresas residentes es ahora igual al 40% de los dividendos distribuidos, y la tasa de retención de impuestos varía según el beneficiario efectivo:

- Se debe retener un 25% de impuesto a la renta (lo que resulta en una tasa impositiva efectiva del 10% sobre el pago bruto) sobre la porción gravable cuando los dividendos son distribuidos por compañías residentes a compañías no residentes que no tienen beneficiarios individuales residentes en el Ecuador.
- En el caso de los dividendos distribuidos directamente a personas físicas residentes en el Ecuador o a sociedades no residentes que tengan como beneficiarios efectivos a personas físicas residentes en el Ecuador, la tasa de retención del impuesto sobre la renta es de hasta el 25% (tasa efectiva del 10%) sobre la parte gravable (la tasa específica se basará en las normas tributarias establecidas por el gobierno).
- Se aplica una retención del 35% del impuesto sobre la renta (lo que da como resultado una tasa impositiva efectiva del 14% sobre el pago bruto) si la sociedad pagadora no ha revelado debidamente a las autoridades fiscales la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario final.

Anteriormente, los dividendos pagados a un no residente con cargo a beneficios que estaban sujetos al impuesto sobre la renta de las sociedades por lo general no estaban sujetos al impuesto de retención, pero los dividendos pagados a un beneficiario de una sociedad no residente con un beneficiario efectivo individual residente en el Ecuador estaban sujetos a una retención del 7% o el 10%, al igual que los dividendos pagados en los casos en que la sociedad pagadora no había revelado debidamente a las autoridades tributarias la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario efectivo final. Los dividendos pagados a un individuo residente estaban sujetos a una retención en la fuente a una tasa igual a la diferencia entre la tasa máxima progresiva el tipo del impuesto sobre la renta de las personas físicas y el tipo del impuesto sobre la renta de las sociedades aplicable en el año al que corresponden los dividendos (22%, 25% o 28%, según el año).

Otro cambio en la ley es que las reinversiones de beneficios no se considerarán como distribución de dividendos (anteriormente, ciertas reinversiones de beneficios podían considerarse como distribución de dividendos). Por lo tanto, toda reinversión de beneficios está exenta del impuesto sobre la renta.

Deducibilidad de los intereses

La restricción de la deducción de los intereses de los préstamos extranjeros a partes relacionadas, concedidos a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en el 300% del capital social. En el caso de otras empresas y de personas o empresarios autónomos, la restricción se modifica al 20% de los beneficios de la empresa antes de la participación de los empleados en los beneficios, más los intereses, el impuesto sobre la renta de las sociedades, la depreciación y la amortización.

En lo que respecta a los préstamos internos, la restricción según la cual los gastos por concepto de intereses no son deducibles en la medida en que el tipo de interés del préstamo supere un tipo máximo establecido por el banco central para los préstamos

internos se aplica ahora únicamente a los bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y de base comunitaria.

Anticipo del impuesto a la renta

El pago del impuesto sobre la renta anticipado por parte de las empresas, que antes era obligatorio, se ha convertido en voluntario. Cuando una empresa opta por pagar el impuesto a la renta anticipado, el cálculo del impuesto se cambia de la fórmula anterior (que se basaba en factores específicos relacionados con los activos, el patrimonio, los ingresos y los costos/gastos totales) al 50% de la obligación tributaria del ejercicio fiscal anterior, menos cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Otros cambios en el impuesto sobre la renta

- El límite de la deducción de los costos y gastos de publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si los gastos de publicidad o patrocinio se realizan en relación con atletas, programas o proyectos deportivos previamente aprobados por los estados ecuatorianos, el límite no se aplicará y los gastos realizados son 100% deducibles.
- Los gastos relacionados con la organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales son deducibles hasta el 150% del costo real, lo que significa que el contribuyente se beneficia de una deducción adicional equivalente al 50% del total de los gastos incurridos.
- Las acumulaciones realizadas para beneficios de jubilación patronal o bonificación por desahucio que hayan sido consideradas como un gasto deducible por el empleador pero que no hayan sido efectivamente pagadas a los empleados deben ser consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana (se espera una aclaración adicional de las autoridades tributarias sobre esta disposición).
- A partir del enero 1, 2021, las acumulaciones realizadas en relación con las indemnizaciones de los empleados se considerarán un gasto deducible si dichas acumulaciones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las acumulaciones por concepto de jubilación para:
 - Empleados con más de 10 años de antigüedad; y
 - Sociedades gestoras de fondos especializadas debidamente registradas en el mercado de valores ecuatoriano.
- Se elimina la disposición que establece el derecho a reclamar el impuesto subyacente pagado por una empresa como crédito fiscal sobre la renta global de un individuo en relación con los dividendos recibidos de la empresa.
- Se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del impuesto sobre la renta. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de

retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Contribución única y temporal

Las empresas cuyos ingresos imponible superen el US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018 deberán pagar una contribución adicional calculado sobre la base del siguiente cuadro en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022:

<u>Ingresos imponibles (USD)</u>	<u>Impuesto</u>
Desde 1 millón hasta 5 millones	0.10%
Desde 5 millones hasta 10 millones	0.15%
Más de 10 millones	0.20%

La contribución única y temporal no puede exceder el 25% de la obligación de impuesto sobre la renta de la empresa declarada o determinada para el año fiscal 2018.

La declaración y el pago del impuesto deben hacerse antes del 31 de marzo de cada año fiscal de 2020 a 2022.

El impuesto pagado no puede reclamarse como crédito fiscal o como gasto deducible a efectos de la determinación y liquidación de otros impuestos.

Impuesto al Valor Agregado

Otros cambios relacionados con el IVA es el siguiente: se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del IVA. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Impuesto sobre las remesas al extranjero (ISD)

Todas las remesas al extranjero están sujetas al ISD, un impuesto especial del 5% que cobra el banco que transfiere los fondos, y que luego se declara a las autoridades fiscales. El impuesto es deducible para la empresa que transfiere los fondos al extranjero. Los pagos realizados desde el extranjero, ya sea por bienes o servicios, también están sujetos al ISD. Los cambios en el ISD incluyen lo siguiente:

- Se aplican exenciones a los préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en bienes o derechos representativos del capital.
- Los dividendos pagados en el exterior generalmente están exentos del ISD, a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tengan en su cadena

accionaria personas o empresas residentes o domiciliadas en el Ecuador que también sean accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliada y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación.

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, resulta de lo siguiente:

	US\$	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	18.026	3.823
<u>Diferencias permanentes</u>		
(+) Gastos no deducibles	0	5.192
<u>Diferencias temporarias</u>		
Por provisión		
(+) Generación	7.917	0
Base para impuesto a la renta	25.943	9.015
Impuesto a la renta calculado	5.707	1.983
Anticipo de impuesto a la renta	0	0
Impuesto a la renta causado (IR Calculado > Anticipo)	5.707	1.983

El movimiento del impuesto a la renta por pagar por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	US\$	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	-248	488
Impuesto pagado	248	0
Retenciones en la fuente del año	4.768	1.247
Impuesto a la renta causado	-5.707	-1.983
Impuesto a la renta por pagar	-939	-248

El desglose del gasto de impuesto a la renta de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

		US\$
	Nota	2019
Impuesto corriente		5.707
Impuesto diferido	8	-1.742
		<u>3.965</u>

12. Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0,04 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Total acciones</u>
<u>Nacionalidad venezolana</u>				
Hrdos Lorza Díaz Carlos	0,250	0,04	199,84	4.996
<u>Nacionalidad ecuatoriana</u>				
Lorza Dávalos Cuty Cristina	0,750	0,04	600,16	15.004
	<u>1,000</u>		<u>800,00</u>	<u>20.000</u>

13. Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

14. Resultados acumulados

Aplicación primera vez de las NIIF

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para aumentar el capital pero puede utilizarse para cubrir pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, o ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Pérdidas acumuladas

De acuerdo a disposiciones de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, cuando las pérdidas exceden al 50% o más del capital social y total de reservas, la Compañía entra necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a

reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018 los estados financieros presentan un déficit acumulado de US\$10.462.

15. Compromisos

Contratos de arrendamiento

- Con fecha 26 de octubre del 2016, la Compañía celebro contrato de arrendamiento con la Sra. Rosario Manzano Aguilar por el local comercial 224 ubicado en la Avenida Mariscal Sucre en la ciudad de Quito. El canon de arrendamiento corresponde a US\$1.300 más IVA pagados mensualmente. El presente contrato se encontrará vigente hasta el 16 de noviembre del 2020.

La arrendataria ha entregado a la Compañía US\$2.600 como depósito en garantía por el buen uso del local, mismo que será devuelto previa la entrega del bien arrendado en óptimas condiciones.

- Con fecha 1 de febrero del 2019, la Compañía en calidad de arrendataria celebró contrato de arrendamiento con la compañía Neoauto S. A. por el local comercial 225 ubicado en el Centro Comercial El Bosque en la ciudad de Quito, para destinarlo exclusivamente a la comercialización de autos. La compañía Neoauto S. A. está obligada a pagar a la arrendataria un derecho de concesión por US\$40.000. El canon de arrendamiento corresponde a US\$4.000 más IVA pagados mensualmente. El presente contrato se encontrará vigente hasta el 1 de febrero del 2025.

Acuerdo transaccional

- Con fecha 16 de julio del 2019, la Compañía celebro un acuerdo transaccional en el cual se compromete a pagar al Centro Comercial El Bosque la cantidad de US\$10.000 pagaderos en 24 cuotas de US\$416.66, por deudas contraídas por la Compañía Itaberni CIA. LTDA, valores correspondientes a mantenimiento o expensas del local 225.

16. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene los siguientes procesos judiciales:

Proceso No. 17230-2014-0013

Demanda ordinaria por nulidad de contrato presentada el 24 de octubre del 2014, en contra del Notario Décimo del Cantón Quito, Alejandro Lorza Olano y Sara Belén Vaca.

Proceso No. 17306-2014-0875

Demanda por nulidad de instrumento público, debido al incumplimiento en contrato de arrendamiento, misma que fue presentada el 15 de septiembre del 2014 en contra del Notario Suplente encargado de la Notaría Décima del Cantón Quito Diego Almeida Montero, Fausto Guachamín Cabezas y Alejandro Lorza Olano.

Proceso No. 17230-2017-0076

Demanda ingresada el 17 de enero del 2017, por terminación de contrato, fundamentado en el incumplimiento de haberes establecidos en contrato de arrendamiento por parte de la Sara Belén Vaca de la Torre, en calidad de Gerente General de la compañía Itaberni Cia. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha reconocido activos o pasivos por estos conceptos.

17. Unidad de Análisis Financieros y Económicos (UAFE)

De conformidad con la Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos, las compañías cuya actividad corresponda entre otras; a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, se encuentran obligadas a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), información sobre transacciones inusuales y transacciones que superan el umbral. Así también, deberán elaborar una “*Guía básica de prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos*”.

18. Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros de la Compañía presentan pasivos corrientes que exceden a los activos corrientes en US\$70.484 y US\$90.718, respectivamente.

19. Administración de riesgos financieros

La actividad operativa de la Compañía la expone a riesgos financieros, tales como riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La Gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgo: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) **Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

b) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia General.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de financiamiento de proveedores.

20. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como pandemia global el brote del virus Coronavirus (COVID-19), por esta razón el Gobierno de Ecuador el mismo 11 de marzo declaró el Estado de emergencia sanitaria y decretó el 16 de marzo de 2020 el Estado de Excepción por Calamidad Pública incluyendo: Cuarentena comunitaria obligatoria, suspensión temporal de la jornada presencial de trabajo y autorizó el sistema de teletrabajo, garantizando el funcionamiento de ciertos negocios estratégicos como industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de alimentación, salud, entre otras.

Las Entidades de Control del Gobierno, también han emitido diversas disposiciones, en línea con el decreto presidencial, principalmente disposiciones societarias, tributarias, laborales, financieras, para suspender plazos o diferir vencimientos de ciertas obligaciones y facilidades financieras-tributarias, así mismo se difunde el mensaje “quédese en casa” y “toque de queda”, alterando el normal desenvolvimiento de las actividades en general del país. La suspensión de la jornada laboral presencial podrá ser prorrogada por el Comité de Operaciones de Emergencia (COE) en función del riesgo de contagio.

La Compañía implementó un plan de continuidad de negocio, con la finalidad de establecer los parámetros para el desarrollo de actividades en la situación actual por la pandemia del COVID-19.

- **Bioseguridad**

- Las reuniones con clientes o proveedores se realizarán vía telefónica y de manera virtual utilizando las diferentes plataformas de comunicación
- En caso de requerir reuniones presenciales se tomará todas las medidas de precaución de acuerdo con los siguientes puntos:
 - Uso mascarilla
 - Uso de máscara de protección facial
 - Desinfección total
 - Distancia de al menos 2 metros

- **Estrategia con clientes**

- Establecer con cada cliente un acuerdo de facturación y pago de acuerdo a la situación económica de cada uno, realizando descuentos en el cobro del canon de arrendamiento.
- Mantener una comunicación constante y activa con clientes para evaluar la situación económica.

- **Cumplimiento de obligaciones**

- Evaluar la liquidez a corto plazo para conocer la proyección del flujo de caja y tomar decisiones si es el caso de financiamiento.

- Realizar un presupuesto de gastos para minimizarlos en la medida de lo posible.
- **Cumplimiento de pagos de tributos**
- La empresa se acogerá a los beneficios tributarios referente a ampliación de plazo en el pago de tributos.
 - Se realizará una planificación tributaria para cumplir oportunamente con los pagos de tributos

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la Compañía y hasta la fecha de este informe (abril 16, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

21. Comparación entre declaración de impuesto a la renta y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta por reclasificaciones que la Compañía registra posteriormente:

	US\$	
	2019	2018
Diferencias en:		
<u>Activo</u>		
Corriente	4.768	1.737
	<u>4.768</u>	<u>1.737</u>
<u>Pasivo</u>		
Corriente	90.199	-1.737
No corriente	-94.967	0
	<u>-4.768</u>	<u>-1.737</u>