

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. ACTIVIDAD

La Compañía fue constituida el 30 de diciembre del 1983, en Guayaquil – Ecuador ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Ab. Piero Gastón Aycart Vincenzini, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de Mayo de 1984; su actividad principal es la administración de bienes raíces, adquirirlos y venderlos, así como a promover construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal, etc.

Desde la fecha de constitución hasta la presente fecha de este informe, la Compañía, por disposición de sus accionistas no ha tenido ninguna actividad comercial, por lo que, sus actividades han estado relacionadas al registro del pago del capital social y gastos menores para el cumplimiento tributario y societario para mantener activa la Compañía. Tampoco cuenta con empleados en relación de dependencia.

El 13 de febrero de 2016, mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.16, inscrita en el registro mercantil el 14 de Marzo de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió declarar a la Compañía incurso en la causal de disolución prevista el numeral 6 del Artículo 361 de la Ley de Compañías y aprobar su disolución de oficio. La mencionada Resolución fue emitida debido a que al cierre del ejercicio contable del 2015, las pérdidas de la Compañía superaban el 50% de su capital y 100% de las reservas. Durante el 2016 la Compañía mejoró su situación patrimonial y logró revertir las pérdidas mencionadas, sin embargo, hasta la fecha del presente informe no se ha realizado el trámite respectivo para levantar la disolución de oficio.

Estas situaciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

Los indicadores de inflación publicados por el Banco Central del Ecuador en estos últimos años, son como sigue:

	<u>%</u>
2019	-0.07
2018	0.27
2017	-0.20

2. BASE DE PRESENTACIÓN

Bases de preparación y presentación de estados financieros

El estado financiero adjunto han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El presente estado financiero ha sido preparado en base al costo histórico, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

2. BASE DE PRESENTACIÓN (continuación)

Bases de preparación y presentación de estados financieros (continuación)

El estado financiero adjunto se presenta en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos Financieros

Activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

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

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta causado que se declarará a las autoridades tributarias en el año siguiente, por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando tasas impositivas aprobadas a la fecha del balance, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

El gasto de impuesto a la renta del período comprende los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en ese caso ese impuesto se reconoce como parte de los costos de adquisición o como parte del gasto según corresponda. El impuesto al valor agregado (IVA) que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Capital pagado

Las participaciones ordinarias emitidas por la compañía son registradas a su valor nominal que es igual al valor de la transacción, y clasificadas en la cuenta capital pagado dentro del patrimonio.

Otros resultados integrales

Los otros resultados integrales comprenden las partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el estado de resultado sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF.

Los componentes de otros resultados integrales incluyen: cambios en el superávit por revalorización de edificios.

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en el estado financiero no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en los estados de resultado integral.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación del estado financiero de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, se acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando se considera que las estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro. Se considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, por tal motivo, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en el estado financiero. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas al estado financiero.

4. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, los otros activos están constituidos por derechos fiduciarios, como sigue:

Nombre del Fideicomiso	Constituyentes Deudores	Acreedor	Fiduciario	2019
Fideicomiso EGE	DOLOCCI S.A.	Edith Gutiérrez Moya	LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos	2,693,927

El objetivo de este fideicomiso es que "LA FIDUCIARIA" administre los bienes que forman parte del patrimonio autónomo de este fideicomiso, los cuales fueron:

Edificio Blue Towers				
Nº	Nº Código Catastral	Descripción	Ubicación	Avalúo 2016
1	033-0171-009-0000-3-44	Parqueo	Coop. Viv. Trab. H.Consejo Prov., Calle Primera, Mz. 171, Sl. 9	11,475
2	033-0171-009-0000-3-43	Parqueo	Coop. Viv. Trab. H.Consejo Prov., Calle Primera, Mz. 171, Sl. 9	11,475
3	033-0171-009-0000-13-4	Oficina	Coop. Viv. Trab. H.Consejo Prov., Calle Primera, Mz. 171, Sl. 9	47,603
4	033-0171-009-0000-13-3	Oficina	Coop. Viv. Trab. H.Consejo Prov., Calle Primera, Mz. 171, Sl. 9	44,594
				115,147
Torres Hilton Colon				
Nº	Nº Código Catastral	Descripción	Ubicación	Avalúo 2016
1	033-0068-001-0-1-10-2	SUIT	TORRE 1 COMPLEJO INMOBILIARIO COLON	83,397
2	033-0068-001-0-1-35	PARQUEO	TORRE 1 COMPLEJO INMOBILIARIO COLON	20,011
				103,408
La Puntilla				
Nº	Nº Código Catastral	Descripción	Ubicación	Avalúo 2016
1	3.1.1.2.1.0.0.0.0.0	Casa	Ave. Samborondón Este 254, La Puntilla, Mz. Q, Sl. 2	2,475,372
TOTAL ACTIVOS ENTREGADOS:				2,693,927

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

5. IMPUESTOS

Activo por Impuestos Corrientes

El activo por impuestos corrientes consistía de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros impuestos	7,362	7,362
Total	<u>7,362</u>	<u>7,362</u>

Impuesto a la Renta

La Compañía no ha tenido operaciones durante 2019 y 2018, por tanto, no calcula impuesto a la renta causado ni por pagar.

Principales Reformas

El 31 de diciembre se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

Dividendos en efectivo

A partir del 2020, los dividendos calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por la compañía se considerarán como ingreso gravado para todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad o a un establecimiento permanente residentes en Ecuador.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con Accionistas y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía se encuentra expuesta a los 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:

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continuación)

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantenía 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 tasas de interés.

Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo 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 el estado financiero.

Riesgo de Crédito

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.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Riesgo de Liquidez

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

7. PATRIMONIO

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el capital pagado consiste de 800 participaciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, y el capital autorizado en US\$1,600.

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>% Participación</u>	<u>Número de Participaciones</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edith Margarita Gutiérrez	Ecuatoriana	99.99%	799	799	799
Celia Marlene Mite	Ecuatoriana	0.01%	1	1	1
				<u>800</u>	<u>800</u>

PREDIAL EDJO S. A.

Notas al estado financiero (continuación)

8. EVENTOS POSTERIORES

El 11 de marzo de 2020, la propagación del coronavirus (COVID-19) fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). El 16 de marzo de 2020, el presidente de Ecuador, mediante Decreto No. 1017, dispuso estado de excepción en todo el territorio nacional con el propósito de contener su propagación.

Esto incluyó a partir del 17 de marzo, la paralización de las operaciones de las empresas del sector público y privado y el establecimiento de una cuarentena comunitaria obligatoria, exceptuando a aquellas empresas que desarrollan actividades esenciales, tales como las relacionadas con la salud, alimentación, comunicación, seguridad, servicios básicos, exportación y financiero.

Medidas similares han adoptados los gobiernos de otros países, lo que está generando un impacto en los diferentes sectores económicos, afectando las cadenas de suministros, producción y demanda de bienes y servicios considerandos no esenciales, en todo el mundo.

Al 24 de junio de 2020, no es factible cuantificar de manera fiable los impactos que las medidas adoptadas por los gobiernos, para responder al COVID-19, tendrá en la compañía.

El estado financiero adjunto por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fue preparado usando el supuesto de negocio en marcha. La Gerencia ha manifestado que no existe intención de los accionistas de liquidar la compañía o dejar de operar; y que con base a la mejor información disponible considera que la compañía tiene la capacidad para continuar operando durante un futuro previsible.
