

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

Informe de auditoría a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1-4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-24

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Somos independientes de la compañía, de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

3. Párrafo de énfasis – Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa y el Efecto del COVID 19 y las medidas adoptadas

Llamamos la atención sobre las Notas 2 y 14 de los estados financieros, en la que se describe los efectos del COVID-19 y las medidas adoptadas, los cuales se consideran como hechos ocurridos después del período sobre el que se informa que no requieren de ajuste y no generan impacto sobre el reconocimiento y la medición de activos y pasivos a la fecha de preparación de los estados financieros. A la fecha, no se pueden estimar razonablemente los efectos que éstos hechos pudieran tener sobre la situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad a futuro. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

4. Otros informes

La Administración es responsable por la otra información, que comprende el informe a la Gerencia de la compañía, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no cubre la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

5. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la elaboración de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la elaboración de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA. Luis Galárraga Rivera

C.C. 0912983392

Auditor Externo

Registro SC-RNAE-2-766

Guayaquil - Ecuador

Agosto 28, 2020

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2019	2018
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	71.003	71.084
Inversiones financieras	5	50.000	50.000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	87.056	61.126
Activos por impuestos corrientes	7	26.485	38.849
Total activos corrientes		234.544	221.059
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	65.762	77.050
Total activos no corrientes		65.762	77.050
Total Activos		300.306	298.109
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	5.739	12.751
Pasivos por impuestos corrientes	7	1.610	1.016
Total pasivos corrientes		7.349	13.767
Total Pasivos		7.349	13.767
Patrimonio	10		
Capital social	10.1	4.000	4.000
Reservas	10.2	51.064	51.064
Resultados acumulados	10.3	237.893	229.278
Total Patrimonio		292.957	284.342
Total Pasivos y Patrimonio		300.306	298.109



Laura Cortez Andrade
Gerente General



CPA. Claudia Salinas
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2019	2018
Ingresos ordinarios	11	90.000	90.000
Utilidad bruta		90.000	90.000
Gastos de administración	12	- 80.651	- 88.881
Utilidad (pérdida) operativa		9.349	1.119
Otros ingresos	11	953	1.023
Otros egresos	12	- 101	- 106
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		10.201	2.036
Impuesto a la renta corriente	6.2	-	- 449
Total resultado integral del año		10.201	1.587


 Laura Cortez Andrade
 Gerente General

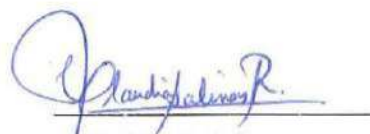

 CPA. Claudia Salinas
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados			Total Patrimonio
					Reserva de capital	Niif primera vez	Resultados	
Saldos al 1 de diciembre del 2018	10	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	6.039	288.794
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	1.587	1.587
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	6.039	- 6.039
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	1.587	284.342
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	10.201	10.201
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	1.587	- 1.587
Saldos al 31 de diciembre del 2019	10	4.000	7.552	43.512	199.912	27.779	10.201	292.957


 Laura Cortez Andrade
 Gerente General

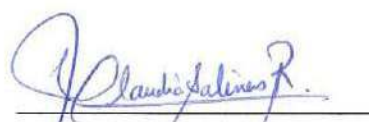

 CPA. Claudia Salinas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		73.069	125.077
Pagado a proveedores y empleados		- 22.516	- 43.092
Efectivo generado por las operaciones		50.553	81.985
Intereses recibidos	11	953	1.000
Impuesto a la renta pagado	6.2	-	- 449
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación		51.506	82.536
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Inversión en certificado de depósito a plazo	5	- 50.000	- 50.000
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		- 50.000	- 50.000
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:			
Dividendos pagados		- 1.587	- 6.039
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación		- 1.587	- 6.039
Aumento (disminución) neto en caja y bancos		- 81	26.497
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		71.084	44.587
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	71.003	71.084


 Laura Cortez Andrade
 Gerente General


 CPA. Claudia Salinas
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA, se constituyó el 20 de junio de 1984 en la ciudad de Guayaquil y fue inscrita en el Registro Mercantil el 26 de julio del mismo año.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal total de la Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía con fecha 16 de abril del 2020 y posteriormente serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2.- Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables:

2.1 Bases de elaboración

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

La elaboración de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

A partir de la evaluación de la gerencia al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se han elaborado bajo hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque la entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a la evaluación y los planes para recuperarse por parte de la gerencia; y considera que no hay riesgo de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, la evaluación del cumplimiento de la

hipótesis de negocio en marcha se la ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

b) Bases de medición

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

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Adopción de la norma internacional de información financiera “NIIF” para Pequeñas y Medianas Empresas.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y medianas entidades	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y otros temas relacionados con los Instrumentos Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 13	Inventarios	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 14	Inversiones en Asociadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 16	Propiedades de Inversión	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 17	Propiedad, Planta y Equipos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 20	Arrendamientos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 21	Provisiones y Contingencias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 25	Costos por Préstamos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 26	Pagos basados en Acciones	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 30	Conversión de Moneda Extranjera	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 31	Hiperinflación	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 32	Hechos Ocurredos después del período sobre el que se informa	Julio de 2009	Julio de 2015

Sección 33	Información a revelar sobre Partes Relacionadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 34	Actividades Especializadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio de 2009	Julio de 2015

2.3 Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de sus estados financieros son las siguientes:

2.3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.3.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición, excepto activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral.

La compañía no presenta activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costo financiero.

La compañía tiene en esta categoría: efectivo en bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones hasta su vencimiento al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingresos financieros en el estado de resultado integral. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

La compañía presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

2.3.3 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultado integral.

La compañía mantiene en esta categoría proveedores, otras cuentas por pagar.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando se tiene el derecho legal de compensarlos, y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.3.4 Propiedad, planta y equipos

La propiedad (excepto terrenos), planta y equipos se encuentra valorada al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en la cuenta "Superávit de revaluación", excepto si se revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar

partes de la propiedad, planta y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La propiedad, planta y equipos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	Años
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Otras propiedades, planta y equipos	10

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultado integral.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.3.5 Provisiones y pasivos contingentes

Las 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 hacer 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. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los 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.

2.3.6 Beneficios a empleados

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Estos corresponden principalmente:

- Participación de los trabajadores en las utilidades: Se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- Vacaciones: Se registra el costo de las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Décimo tercer y cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

2.3.8 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.3.9 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 excepto que se relacione a 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.

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas

fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo que se informa.

2.3.10 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los 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 presenta netos en las cuentas de resultados.

3 Uso de estimaciones y supuestos significativos

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

La Administración considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de elaboración de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La elaboración de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

Estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras es determinada por la Administración de la compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes 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 serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Efectivo	100	100
Bancos (1)	70.903	70.984
Total	71.003	71.084

- (1) Representan fondos mantenidos en una cuenta corriente y una de ahorro con bancos locales y una cuenta corriente con banco del exterior, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5 Inversiones financieras

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones financieras consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Al costo amortizado:		
Certificado de depósito a plazo fijo	50.000	50.000
Total	50.000	50.000

Corresponde a instrumento contratado con institución financiera del exterior con vencimiento en junio del 2019 y genera un interés del 1,95% anual pagadero al vencimiento.

6 Cuentas por cobrar comerciales y otras Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes relacionados locales (1)	78.069	51.814
Subtotal	78.069	51.814
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores (2)	8.987	9.312
Subtotal	8.987	9.312
Total	87.056	61.126

Clasificación:

Corriente	87.056	61.126
No corriente	-	-

- (1) Las cuentas por cobrar clientes relacionados no generan intereses y representan facturas por servicio de alquiler de inmuebles a la compañía ALCRISTAL C.A. (Ver nota 13, Operaciones con partes relacionadas).
- (2) Corresponde a avances realizados a proveedores locales por la compra de bienes y servicios.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de anticipos a proveedores más representativos es como sigue:

	31 de diciembre
	2019
Anticipos a proveedores	
Yolanda Viteri Larreta	8.384
Otros anticipos a proveedores	603
Total	8.987

7 Impuestos corrientes

7.1 Activos y pasivos por impuesto corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuesto corriente consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario iva por adquisiciones y retenciones	794	3.834
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	25.691	35.015
Total Activos por impuesto corriente	26.485	38.849
Pasivos por impuesto corriente:		
Iva por pagar	900	-
Retenciones en la fuente de iva por pagar	404	471
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	306	545

Total Pasivos por impuesto corriente	1.610	1.016
---	--------------	--------------

7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una conciliación entre la utilidad o pérdida según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	10.202	2.036
(+) Gastos no deducibles	394	7
(-) Deducción fracción básica desgravada I/R con tarifa cero de I/r para personas naturales. (microempresas)	-11.310	-
Utilidad (Pérdida):	-	2.043

Impuesto a la renta causado	-	449
------------------------------------	---	------------

Impuesto a la renta reconocido en los resultados	-	449
---	---	------------

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro de los plazos de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. La compañía no ha sido fiscalizada en los últimos 3 años.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa general del impuesto a la renta para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2019 es es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en 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, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% cuando la compañía incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la renta.

Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

8 Propiedad, planta y equipos

Un resumen de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Activos fijos depreciables:		
Edificios	220.034	220.034
Muebles y enseres	14.582	14.582
Otras propiedades, planta y equipos	3.007	3.007
Total de propiedad, planta y equipos	237.623	237.623
(-) Depreciación acumulada	171.861	160.573
Neto de propiedad, planta y equipos	65.762	77.050

Durante el periodo del 2019 los gastos de depreciación cargados en resultados fueron de \$11.288.

9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores no relacionados locales (1)	-	3.756
Subtotal	-	3.756
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar a accionistas (2)	5.739	8.995
Subtotal	5.739	8.995
Total	5.739	12.751
Clasificación:		
Corrientes	5.739	12.751
No corrientes	-	-

(1) Representan saldos de facturas a proveedores de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.

(2) Ver nota 13, Operaciones con partes relacionadas.

Precios de transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el informe de precios de transferencia (*Ver Nota 13, Operaciones con partes relacionadas*).

10 Patrimonio

10.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social es de \$4.000 y está constituido por 4.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	4.000	4.000

10.2 Otras Reservas

10.2.1 Reserva Legal

La Ley de Compañías, requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

10.2.2 Reserva Facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan a la compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

10.3 Resultados Acumulados

Reserva de capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Efectos provenientes de la adopción de Norma Internacional de Información Financiera. - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades acumuladas. - Representan los efectos acumulados de utilidades y pérdidas obtenidas en años anteriores y del año corriente.

Resultados del ejercicio. - Representan el resultado obtenido de la actividad económica realizada durante el año en curso.

11 Ingresos operacionales y No operacionales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen del rubro de ingresos se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos operacionales		
Ingresos por actividades ordinarias	90.000	90.000
Total	90.000	90.000

Los ingresos operacionales provienen principalmente de la prestación de servicio de alquiler de inmuebles.

	31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos No operacionales:		
Otros ingresos	953	1.023
Total	953	1.023

12 Gastos por su naturaleza

Por los años 2019 y 2018, los gastos por su naturaleza se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Gastos de administración y ventas	80.651	88.881
Gastos financieros (1)	101	106
Total	80.752	88.987

(1) Corresponde principalmente a intereses por préstamos recibidos de instituciones financieras y de terceros.

Un detalle de los costos de operación y gastos por su naturaleza, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Gastos operacionales:		
Gastos de administración y venta:		
Honorarios profesionales	37.639	14.086
Servicios básicos	8.462	8.951
Mantenimiento y reparaciones	1.540	40.224
Impuestos, contribuciones y otros	4.719	3.089
Depreciaciones	11.288	11.305
Gastos varios	17.003	11.226
Subtotal de gastos operacionales	80.651	88.881
Gastos financieros y otros no operacionales:		
Gastos financieros		
Comisiones bancarias	101	106
Subtotal de gastos financieros y otros no operacionales	101	106
Total de Gastos	80.752	88.987

13 Saldos y operaciones con partes relacionadas

Durante el periodo 2019, la compañía realizó las siguientes operaciones comerciales con partes relacionadas:

	Relación	2019 (US Dólares)
Operaciones de ingresos		
Ventas		
- Alcrystal, Aluminios y Cristales C.A.	Administración	90.000
Total		90.000

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo que se informa:

	Relación	2019	2018
(US Dólares)			
Cuentas por cobrar a corto plazo:			
- Alcrystal, Aluminios y Cristales C.A.	Administración	78.068	51.814
Total		78.069	51.814
Cuentas por pagar a corto plazo:			
- Accionistas	Accionista	5.739	8.995
Totales		5.739	8.995

Los saldos pendientes se liquidarán en efectivo. No se han otorgado garantías.

14 Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud (OMS) declara como pandemia (enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea) a este virus denominándolo como COVID-19. Las medidas promulgadas por el gobierno ecuatoriano para prevenir la transmisión del virus, incluyen limitaciones al movimiento de personas, restricciones de vuelos y en otras formas de desplazamiento, cierre temporal de negocios y centros educativos y cancelación de eventos afectando a todas las actividades económicas del país. Por lo consiguiente, no es posible aún establecer los efectos de estas medidas en la posición financiera y resultados de operaciones futuras de la Compañía, y por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota, deben ser leídos tomando en cuenta esta situación.