

## **INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

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

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2 – 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 - 19

#### Abreviaturas:

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Comercial e Industrial JUCA S.A.:

### **Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Comercial e Industrial JUCA S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Comercial e Industrial JUCA S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB.

### **Fundamentos de la opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mis responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de Inmobiliaria Comercial e Industrial JUCA S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

### **Otro asunto**

Los estados financieros de Inmobiliaria Comercial e Industrial JUCA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fue examinado por otro auditor, quien emitió una opinión con salvedades el 17 de abril del 2017.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y ni el informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración y de los Accionistas de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.



Laura Doilet  
Auditor Externo  
SCVS-RNAE-1354

Guayaquil, Marzo 16, 2020

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos		1,298	236
Cuentas por cobrar		6,240	4,253
Activos por impuestos corrientes	7	<u>724</u>	<u>1,452</u>
Total activos corrientes		8,262	5,941
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	5	<u>720,085</u>	<u>738,735</u>
TOTAL		<u>728,347</u>	<u>744,676</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Accionistas	6	649,382	668,293
Cuentas por pagar		539	878
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>          </u>	<u>1,733</u>
Total pasivos corrientes		<u>649,921</u>	<u>670,904</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	10	800	800
Reservas		48,094	48,094
Utilidades retenidas		<u>29,532</u>	<u>24,878</u>
Total patrimonio		<u>78,426</u>	<u>73,772</u>
TOTAL		<u>728,347</u>	<u>744,676</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	<u>Nota</u>	<b>Año terminado</b>	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
INGRESOS		<u>44,661</u>	<u>35,170</u>
GASTOS:			
Depreciación	5	(18,650)	(18,650)
Servicios administrativos		(12,000)	
Servicios básicos		(5,303)	(6,331)
Otros		<u>(4,054)</u>	<u>(2,311)</u>
Total gastos		<u>(40,007)</u>	<u>(27,292)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>4,654</u>	<u>7,878</u>
Gasto por impuesto a la renta:			
Corriente		—	(1,733)
UTILIDAD Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>4,654</u>	<u>6,145</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u> ... ( en U.S. dólares)...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	800	48,094	18,733	67,627
Utilidad neta	—	—	<u>6,145</u>	<u>6,145</u>
Diciembre 31, 2018	800	48,094	24,878	73,772
Utilidad neta	—	—	<u>4,654</u>	<u>4,654</u>
Diciembre 31, 2019	<u>800</u>	<u>48,094</u>	<u>29,532</u>	<u>78,426</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	42,674	30,106
Pagos a proveedores, Accionistas y otros	<u>(41,612)</u>	<u>(31,274)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,062</u>	<u>(1,168)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neto durante el año	1,062	(1,168)
Saldos al inicio del año	<u>236</u>	<u>1,404</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,298</u>	<u>236</u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **INMOBILIARIA COMERCIAL E INDUSTRIAL JUCA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en Ecuador el 11 de octubre de 1984, la actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su domicilio principal se encuentra en Chimborazo 1503 y Febres Cordero, en la ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### ***2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

##### **NIIF 16: ARRENDAMIENTOS**

La NIIF 16 Arrendamientos emitida en enero del 2016 entro en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y eliminó la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, Arrendamientos operativos SIC-15 - Incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones de un arrendamiento.

Esta norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamiento y requiere que se reconozcan en los estados financieros bajo un modelo único en el balance general.

La contabilidad del arrendador conforme a la NIIF 16 es sustancialmente similar a la NIC 17, aparte de los requisitos que se aplican a subarrendamientos. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Los arrendamientos vigentes antes de la adopción de la nueva NIIF 16 que son considerados como contratos de arriendo operativos, de acuerdo a la nueva NIIF se reconocen como activos por derecho de uso y su respectivo pasivos por arrendamientos; para todos aquellos contratos de arrendamientos, excepto aquellos arrendamientos de corto plazo cuyos plazos finalizan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de aplicación inicial y aquellos arrendamientos de activos de bajo valor y para aquellos contratos de arrendamiento que tienen un canon de arriendo variable.

Los activos por derecho de uso para todos los arrendamientos se reconocen con base en la cantidad igual a los pasivos por arrendamiento. No se necesitaron ajustes para ningún gasto de arrendamiento pre-pagado o acumulado previamente, debido a que no hubo ninguno.

Los pasivos por arrendamiento se reconocieron con base en el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de interés incremental en la fecha de la solicitud inicial.

La Administración de la Compañía ha evaluado la aplicación de esta normativa NIIF y concluido que no fueron necesarios registros contables con ajustes materiales que deban ser incorporados en los estados financieros.

### **INTERPRETACIÓN CINIIF 23 INCERTIDUMBRE SOBRE EL TRATAMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

La interpretación emitida establece el tratamiento contable para los impuestos a las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuestos a las ganancias, esta interpretación no aplica a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye los requisitos relacionados para el tratamiento con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos.

La interpretación específicamente aborda lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo la Compañía determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas.

La Compañía determina si se debe considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o conjuntamente con uno o más otros tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque más conservador que predice la resolución de la incertidumbre.

La Compañía aplica un juicio altamente conservador en la identificación de las incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a la renta y determinó y consideró que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales; por lo tanto, la Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros.

### **OTRAS MODIFICACIONES VIGENTES A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL 2019**

En relación a las modificaciones antes mencionadas existen otros cambios que entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y/o que su aplicación anticipada permitida y que no tienen un impacto en los estados financieros de la Compañía; las cuales son como sigue:

- Modificaciones a la NIC 28: participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
- NIIF 3 Combinaciones de negocios
- NIIF 11 Acuerdos conjuntos
- NIC 12 Impuesto a las ganancias
- NIC 23 Costos por préstamos

#### **2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas**

Durante el año 2019, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 17	Contratos de seguros	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIIF 3	Definiciones de negocio	Enero 1, 2021

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

**3.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones financieras locales de disposición inmediata.

### **3.5 Propiedades y equipos**

**3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

**3.5.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos 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.

**3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Equipos y enseres	10

**3.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**3.5.5 Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**3.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**3.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.6.2 Impuestos diferidos** - 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo 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.

**3.6.3 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 ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**3.7 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 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.

**3.8 Reconocimiento de ingresos** - La compañía reconoce ingresos por alquiler de bienes inmuebles. Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. La Compañía reconoce los ingresos cuando efectúa la prestación del servicio.

**3.9 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.10 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 resultados.

**3.11 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una compañía y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

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

**3.11.1 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**3.11.2 Cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

**3.11.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

**3.12 Estimaciones y juicios contables críticos** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, 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. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVES PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Clasificación</i>		
<i>Costo:</i>		
Terrenos	554,658	554,658
Edificios	369,772	369,772
Muebles y enseres	<u>1,612</u>	<u>1,612</u>
Subtotal	<u>926,042</u>	<u>926,042</u>
<i>Depreciación acumulada</i>	<u>(205,957)</u>	<u>(187,307)</u>
Total	<u>720,085</u>	<u>738,735</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al 1 de enero	738,735	757,385
Depreciación	<u>(18,650)</u>	<u>(18,650)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>720,085</u>	<u>738,735</u>

## 6. ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019, cuentas por pagar Accionistas corresponden a valores recibidos en años anteriores para la adquisición de propiedades, los cuales no generan intereses y son exigibles en cualquier momento.

## 7. IMPUESTOS

### 7.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Anticipo de Impuesto a la renta	55	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>669</u>	<u>1,452</u>
Total	<u>724</u>	<u>1,452</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>1,733</u>

**7.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta reconocido en resultados, es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,654	7,878
Deducciones adicionales	<u>(11,310)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>-</u>	<u>7,878</u>
Impuesto a la renta causado 22% y cargado a resultados	<u>-</u>	<u>1,733</u>

De conformidad con disposiciones legales, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Adicionalmente, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta de personas naturales, esto es US\$11,310 para el año 2019. Al respecto, la Compañía se acogió al referido beneficio tributario de la condición de micro y pequeñas empresas y no generó impuesto a la renta causado para el año 2019.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2016 al 2019.

### 7.3 Aspecto Tributario

En el Primer Suplemento del Registro Oficial No.111 de diciembre 31 de 2019, se publicó la Ley orgánica de simplificación y progresividad tributaria, en el cual detalla en el Artículo 20.- "El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por

ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en el referido ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.”

## **8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, 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. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no presenta transacciones con partes relacionadas significativas.

## **9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 *Gestión de riesgos financieros*** - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

### ***a) Riesgo de mercado***

Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

### ***b) Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

### ***c) Riesgo de liquidez***

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### ***d) Riesgo de capital***

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos	1,298	236
Cuentas por cobrar	<u>6,240</u>	<u>4,253</u>
Total	<u>7,538</u>	<u>4,489</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Accionistas	649,382	668,293
Cuentas por pagar	<u>539</u>	<u>878</u>
Total	<u>649,921</u>	<u>669,171</u>

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital social** - El capital social consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

**10.2 Reservas** - Un resumen de las reservas es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Legal	90	90
Facultativa	<u>48,004</u>	<u>48,004</u>
Total	<u>48,094</u>	<u>48,094</u>

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva facultativa** - Representa apropiaciones de utilidades de libre disposición de los Accionistas, cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

**10.3 Utilidades retenidas** - Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad del ejercicio	4,654	6,145
Resultados acumulados	<u>24,878</u>	<u>18,733</u>
Total	<u>29,532</u>	<u>24,878</u>

## 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 16 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 10 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---