Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2019

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL S.A.

1. Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL S.A., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2019, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas de contabilidad significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL S.A. al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoria de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoria

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoria de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoria de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros (Separados)

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la

entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros (Separados)

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoria (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicare mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplique procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligados a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Me comunique con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificada en el transcurso de la auditoria.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN., por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

Guayaquil, 25 de Junio del 2020

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE 530

Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.019	2.018
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	2.632,04	4.616,03
Activos Financieros	6	27.418,35	24.133,83
Activos por Impuestos Corrientes	7	3.497,00	2.211,70
Inventarios		0,00	0,00
Otros Activos Corrientes		0,00	0,00
Total Activos Corrientes		**33.547,39**	**30.961,56**
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	8	209.531,73	209.531,73
Propiedades de Inversión		0,00	0,00
Activos Financieros		0,00	0,00
Total Activos No Corrientes		**209.531,73**	**209.531,73**
TOTAL DE ACTIVOS		**243.079,12**	**240.493,29**

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.019	2.018
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	2.442,80	424,00
Obligaciones con Instituciones Financieras		0,00	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	10	0,00	0,00
Beneficios a los Empleados		0,00	0,00
Total Pasivos Corrientes		**2.442,80**	**424,00**
Pasivos No Corrientes			
Total Pasivos No Corrientes		**0,00**	**0,00**
TOTAL DE PASIVOS		**2.442,80**	**424,00**
PATRIMONIO			
Capital Social	11	4.000,00	4.000,00
Aportes Socios Futura Capitalización		0,00	0,00
Reservas		240.351,97	240.351,97
Otros Resultados Integrales		0,00	0,00
Resultados Acumulados		-4.282,67	-4.753,65
Resultado del Ejercicio		567,02	470,97
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		**240.636,32**	**240.069,29**
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		**243.079,12**	**240.493,29**
		0,00	0,00

Elaborado por:

CBA. Mayra Suarez Obando - Contador General
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Aprobado por:

Econ. Francisco Alavrez Ampuero - Rep. Legal
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.019	2.018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias	13	12.600,00	12.600,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
(-) COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		0,00	0,00
(=) Utilidad Bruta en Ventas		**12.600,00**	**12.600,00**
(+) Otros Ingresos		0,00	0,00
(-) GASTOS			
(-) Gastos deVenta		0,00	0,00
(-) Gastos de Administración		-11.873,05	-5.400,00
(-) Gastos Financieros		0,00	0,00
(-) Otros Gastos		0,00	6.596,19
Total de Gastos		**-11.873,05**	**1.196,19**
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias		**726,95**	**13.796,19**
(-) Participación a Trabajadores		0,00	0,00
(-) Impuesto a las Ganancias		-159,93	-132,84
(=) Utilidad Neta del Ejercicio		**567,02**	**13.663,35**
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año			
(=) Resultado Total Integral del Año		**567,02**	**13.663,35**

Elaborado por:

CBA. Mayra Suarez Obando - Contador General
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Aprobado por:

Econ. Francisco Alavrez Ampuero - Rep. Legal
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR								
Saldo del Período Inmediato Anterior		4.000,00	0,00	240.351,97	0,00	-4.753,65	470,97	240.069,29
Cambios en Políticas Contables								0,00
Corrección de Errores								0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2018		**4.000,00**	**0,00**	**240.351,97**	**0,00**	**-4.753,65**	**470,97**	**240.069,29**
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO								
Aumento de Capital								0,00
Aportes Futura Capitalización								0,00
Distribución de Dividendos								0,00
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales						470,97	-470,97	0,00
Otros Cambios						0,00	0,00	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio							567,02	567,02
Total Cambios del Año en el Patrimonio		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**470,97**	**96,05**	**567,02**
Saldo al 31 de Diciembre del 2019		**4.000,00**	**0,00**	**240.351,97**	**0,00**	**-4.282,68**	**567,02**	**240.636,31**

Elaborado por:

CBA. Mayra Suarez Obando - Contador General
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Aprobado por:

Econ. Francisco Alvarez Ampuero - Rep. Legal
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL SA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.019
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(+) Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios		9.315,48
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios		800,00
Otros pagos por actividades de operación		-11.873,05
(-) Impuesto a las ganancias pagados		-1.008,01
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo		781,58
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación		**-1.984,00**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo		0,01
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión		**0,01**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación		**0,00**
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo		**-1.983,99**
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período		4.616,03
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período		**2.632,04**
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta		726,95
Cambios en Activos y Pasivos de Operación		
(-) Variación CxC Comerciales		-3.284,52
(-) Variación Otras CxC		-1.285,30
(+) Variación CxP Comerciales		800,00
(+) Variación Otras CxP		1.218,80
(+) Variación Beneficios a Empleados		0,00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**-1.984,00**
Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación		0,00

Elaborado por:

CBA. Mayra Suarez Obando - Contador General
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Aprobado por:

Econ. Francisco Alavrez Ampuero - Rep. Legal
ALVAREZ SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA ALSAIN

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL S.A

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

ICMASA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANUEL S.A fue constituida el 06 de Diciembre de 1984 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a las Actividades compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. El representante legal está conformado por el Sr. Álvarez Ampuero Francisco Xavier según nombramiento vigente 2019/05/20 por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión 10 de Marzo del 2020.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas y documentos por cobrar comerciales” y “otras cuentas y documentos por pagar”; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: “cuentas y documentos por pagar comerciales”, “otras cuentas y documentos por pagar” y “obligaciones con instituciones financieras”.

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2019

.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por Compra, Venta, Alquiler Y Explotación De Bienes Inmuebles.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía de deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)

- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a perdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Caja Chica	0,00	0,00
Bancos	2.632,04	4.616,03
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**2.632,04**	**4.616,03**

El saldo de la cuenta banco es el siguiente:

BANCOS	SALDO 2019
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO	2.632,04
TOTAL	**2.632,04**

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxC Comerciales No Relacionados	7.418,35	4.133,83
CxC Comerciales Relacionados	20.000,00	20.000,00
Total Activos Financieros	**27.418,35**	**24.133,83**

El Saldo de cuentas por Cobrar No Relacionadas es el siguiente:

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES NO RELACIONADOS	SALDO 2019
OLMEDO ALVAREZ	7.418,35
TOTAL	**7.418,35**

El Saldo de cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

OTRAS CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	SALDO 2019
OLMEDO ALVAREZ C.A.	20.000,00
TOTAL	**20.000,00**

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Crédito Tributario IVA	1.097,35	660,13
Crédito Tributario Imp. A la Renta	2.399,65	1.551,57
Otros (anticipo IR)	0,00	0,00
Total Activos por Impuestos Corrientes	**3.497,00**	**2.211,70**

El saldo de la cuenta crédito tributario es el siguiente:

CREDITO TIBUTARIO IMP. A LA RENTA	SALSO 2019
CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	1.551,58
AÑO 2017	$ 543,58
AÑO 2018	$ 1.008,00
IMPUESTO A LA RENTA 2019	$ 159,93
RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA 8%	$ 1.008,00
TOTAL	**$ 2.399,65**

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	Adiciones		Deducciones		2018
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
No Depreciables						
Terrenos	56.863,50					56.863,50
Total de PPE No Depreciables	**56.863,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**56.863,50**
Depreciables						
Edificios	227.454,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.454,00
Otros Propiedades, Planta y Equipo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de PPE Depreciables	**227.454,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**227.454,00**
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-74.785,77	0,00	0,00	0,00	0,00	-74.785,77
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	**-74.785,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-74.785,77**
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	**209.531,73**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**209.531,73**

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxP Comerciales No Relacionados	1.000,00	200,00
Otras CxP a No Relacionadas	1.442,80	224,00
Total Ctas y Doc por Pagar	**2.442,80**	**424,00**

El Saldo de Otras Cuentas por Pagar No Relacionadas es el siguiente:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACINADAS	SALDO 2019
Retencion fuente Renta-HP	19,46
Retencion fuente Renta- L.C.	200,00
Retencion fuente IVA	1.223,35
TOTAL	**1.442,80**

10. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

La composición del Impuesto a la Renta por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Utilidad o Perdida antes PT e Imp. a la Renta	726,95	603,81
Participación a Trabajadores	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	**726,95**	**603,81**
Pérdida Sujeta a Amortización	**0,00**	**0,00**
Impuesto a la Renta Causado	159,93	132,84
Anticipo Determinado	0,00	39,55
Rebaja del Saldo del Anticipo Decreto Ejecutivo 210	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado mayor que el Anticipo	159,93	93,29
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00	0,00
Retención en la fuente que le Realizaron en el ejercicio fiscal	1.008,00	1.008,00
Crédito Tributario de Años Anteriores	1.551,58	636,86
Saldo a Favor del Contribuyente	**2.399,65**	**1.551,57**
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	**0,00**	**0,00**

11. PATRIMONIO

11.1. Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 4.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD$ 1,00 cada una. Con formado de la siguiente manera.

Nombre	Nacionalidad	Número de acciones	Valor nominal	Capital	%
ALVAREZ AMPUERO FANNY DEL PILAR	ECUADOR	800	$ 1	800,00	20%
ALVAREZ AMPUERO FRANCISCO XAVIER	ECUADOR	800	$ 1	800,00	20%
ALVAREZ AMPUERO INGRID MARIA AUXILIADORA	ECUADOR	800	$ 1	800,00	20%
ALVAREZ AMPUERO LOURDES CATALINA	ECUADOR	800	$ 1	800,00	20%
ALVAREZ AMPUERO PATRICIO OLMEDO	ECUADOR	800	$ 1	800,00	20%
		4.000			100%

11.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

11.3. Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

12. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición del Ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	NOTAS	2.019	2.018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias	13	12.600,00	12.600,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00

Los ingresos corresponden las Actividades compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

De acuerdo con lo auditado hasta el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros por los Accionistas de la empresa que fue el 10 de Marzo del 2020., hubo un evento a nivel mundial el VIRUS COVID-19, inició a finales del año 2019 y tuvo su rápida expansión alrededor del mundo y origino que el 11 de marzo del 2020 la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE SALUD (OMS) declarara al COVID-19 como una PANDEMIA. En el Ecuador se ha visto muy afectado por esta situación, razón por la cual el 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República del Ecuador emite decreto No. 1017 declarando el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio Nacional y se establecieron varias medidas de prevención y control con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria, entre las cuales se incluyeron:

a.-restricción de la circulación en el país de personas y vehículos b.- suspensión del transporte aéreo y terrestre de personas a nivel nacional e internacional c.- suspensión de la jornada laboral presencial del sector público y privado con la salvedad para los sectores estratégicos.

Los representantes de la compañía señalaron que para el periodo 2019 la situación de la compañía no se ha visto afectada por causa de lo descrito anteriormente.

A la fecha de elaborar el presente informe de Auditoria Externa se mantiene el estado de excepción a nivel nacional en la República del Ecuador.