

**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**  
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**ADVISORS & AUDITORS**  
**ING. JULIO CÉSAR PILASAGUA M.**  
**AUDITOR EXTERNO**



**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**Contenido**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Informe del Auditor Independiente .....                      | 3  |
| Estado de Situación Financiera .....                         | 8  |
| Estado de Resultado Integral .....                           | 9  |
| Estado de Cambio de Patrimonio Neto de los Accionistas ..... | 10 |
| Estado de Flujo de Efectivo .....                            | 11 |
| Notas a los Estados Financieros Auditados .....              | 12 |

**Principales abreviaturas utilizadas:**

|                 |                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| US\$            | - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)                                 |
| SRI             | - Servicio de Rentas Internas                                                       |
| SCVS            | - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros                                  |
| NIAA            | - Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento                               |
| NIC             | - Normas Internacionales de Contabilidad                                            |
| NIIF            | - Normas Internacionales de Información Financiera                                  |
| NIIF para PYMES | - Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades. |



**ADVISORS & AUDITORS**  
ING. JULIO CÉSAR PILASAGUA M.  
AUDITOR EXTERNO

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas y Directores de**

**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA ALICIA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, **excepto por los efectos de las cuestiones que se describen en el párrafo de fundamentos de la opinión** párrafos de énfasis, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA ALICIA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.



**ADVISORS & AUDITORS**  
**M. CÉSAR PILLASAGUA**  
AUDITOR EXTERNO

#### Párrafo de Énfasis

➤ Otras cuentas y documentos por pagar corrientes accionistas de la compañía incluyen dentro de sus Estados Financieros auditados al 31 de diciembre del 2019, US\$ 189.500, los cuales hasta la fecha del presente dictamen la administración de la compañía no ha formalizado estas deudas mediante una figura contractual, por lo que no podemos determinar el efecto que podría tener en los Estados Financieros (ver, notab).

#### **Independencia**

Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y he cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

#### **Otra información**

La administración de la entidad es responsable de la Otra información, que abarca las manifestaciones en el informe del periodo 2019. Mi opinión sobre los estados financieros no abarca la Otra información y no expreso ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mis conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener errores importantes. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluyo que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por los mismos auditores, emitido sin Observaciones, con fecha 03 de mayo del 2019.



**ADVISORS & AUDITORS**  
**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

## **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF siempre detectará una representación errónea cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se considerarán materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIIF, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así también,

Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual 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 una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que



**ADVISORS & AUDITORS**  
**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.

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 eficacia del control interno de la Compañía

Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la compañía.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2019 de INMOBILIARIA ALICIA S.A., se emite por separado.

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.

Guayaquil, lunes 11 de mayo del 2020.

Ing. Julio César Pillasagua M.,  
RNAE No. 1315

ADVISORS & AUDITORS  
ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.





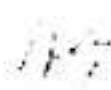
**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

|                                          |    |                | 2019           | 2018    |
|------------------------------------------|----|----------------|----------------|---------|
| <b>Activos</b>                           |    |                |                |         |
| <b>Activos Corrientes</b>                |    |                |                |         |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo      | 5  | 36 979         | 30 590         | 30 590  |
| Otros activos corrientes                 | 6  | 262            | 262            | 262     |
| <b>Total Activos Corrientes</b>          |    | <b>37 241</b>  | <b>30 852</b>  |         |
| <b>Activos No Corrientes</b>             |    |                |                |         |
| Propiedad Planta y Equipo Neto           | 7  | 647 247        | 631 757        | 631 757 |
| <b>Total Activos No Corrientes</b>       |    | <b>647 247</b> | <b>631 757</b> |         |
| <b>Total Activos</b>                     |    | <b>684 488</b> | <b>671 609</b> |         |
| <b>Pasivos y Patrimonio</b>              |    |                |                |         |
| <b>Pasivos Corrientes</b>                |    |                |                |         |
| Otras cuentas y documentos por pagar     | 8  | 189 500        | 189 500        | 189 500 |
| Otras obligaciones corrientes            | 9  | 2 009          | 1 495          | 1 495   |
| <b>Total Pasivos Corrientes</b>          |    | <b>191 509</b> | <b>190 995</b> |         |
| <b>Pasivos No Corrientes</b>             |    |                |                |         |
| <b>Total Pasivos No Corrientes</b>       |    |                |                |         |
| <b>Total Pasivos</b>                     |    | <b>191 509</b> | <b>190 995</b> |         |
| <b>Patrimonio</b>                        |    |                |                |         |
| Capital Social                           | 10 | 1 600          | 1 600          | 1 600   |
| Reservas                                 | 11 | 35 547         | 35 547         | 35 547  |
| Superávit por revaluación de Activo fijo | 12 | 439 787        | 427 858        | 427 858 |
| Resultado acumulado                      | 12 | 15 569         | 15 063         | 15 063  |
| Resultado del ejercicio                  | 12 | 476            | 506            | 506     |
| <b>Total Patrimonio</b>                  |    | <b>492 980</b> | <b>480 614</b> |         |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>        |    | <b>684 488</b> | <b>671 609</b> |         |

**Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son**  
**Partes integrantes de Estos Estados.**



**Ing. Cecilia Escobar Mauricio**  
**Gerente General**



**Cda. Lirio Mayan Victoria**  
**Contador General**



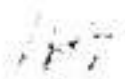
**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**  
**Estado de Resultado Integral**  
**Por el año terminado del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dolares de los Estados Unidos de América)**

|                                                                             | Notas          |                |           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------|--|
|                                                                             | 2019           | 2018           |           |  |
| <b>INGRESOS</b>                                                             |                |                |           |  |
| ingresos por actividades ordinarias                                         | 11.000         | 15.496         |           |  |
| Otros ingresos                                                              | 100.000        | 110.000        |           |  |
| <b>TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>                                | <b>111.000</b> | <b>125.496</b> |           |  |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                                       | <b>111.000</b> | <b>125.496</b> | <b>13</b> |  |
| <b>COSTOS</b>                                                               |                |                |           |  |
| (-) Costo de venta                                                          | -              | -              |           |  |
| <b>GASTOS</b>                                                               |                |                |           |  |
| De amortización                                                             | 56.462         | 53.463         |           |  |
| Impuestos                                                                   | 277            | 27             |           |  |
| Otros gastos                                                                | 41.671         | 71.462         |           |  |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                                         | <b>110.439</b> | <b>124.992</b> | <b>14</b> |  |
| <b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b> | <b>561</b>     | <b>504</b>     |           |  |
| Proporcion de trabajadores                                                  | 84             | -              |           |  |
| Impuesto a la Renta Corriente                                               | -              | -              |           |  |
| <b>Total Resultado Integral del Año</b>                                     | <b>476</b>     | <b>504</b>     |           |  |

Las Notas a los Estados Financieros Adjuntos son parte integrante de estos estados.



**Ing. Ceballos Escobar Marcano**  
**Gerente General**



**Cda. Limones Acosta Vidona**  
**Contador General**

**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**

**Estado de Cambio de Patrimonio Neto de los Accionistas  
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2019  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

|                                                              | RESULTADOS ACUMULADOS |                                          |                  |                   |                                                         |                                |                                    |                             |                     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                                              | Capital Social        | Aporte a futuro<br>aumento de<br>capital | Reserva<br>Legal | otras<br>Reservas | Otros<br>Resultados<br>por<br>revaluacion<br>de activos | Ganancias<br>por<br>Acumuladas | Adopcion<br>por primera<br>vez NSF | Resultados<br>del ejercicio | Total<br>Patrimonio |
| Saldo al 1 de enero del 2018                                 | 1,600                 | -                                        | 7,125            | 28,422            | 427,898                                                 | 15,063                         | -                                  | 806                         | 480,614             |
| Transferencia de resultados a otras<br>cuentas patrimoniales | -                     | -                                        | -                | -                 | -                                                       | 506                            | -                                  | (506)                       | -                   |
| Resultado neto del ejercicio                                 | -                     | -                                        | -                | -                 | -                                                       | -                              | -                                  | 476                         | 476                 |
| Supervent por revaluacion PPE                                | -                     | -                                        | -                | -                 | 11,809                                                  | -                              | -                                  | -                           | 11,809              |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2019                            | 1,600                 | -                                        | 7,125            | 28,422            | 439,707                                                 | 15,569                         | -                                  | 476                         | 492,800             |

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son Parte integrante de estos Estados.

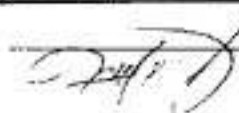
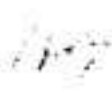


Mrg Ceballos Escobar Mauricio  
Gerente General



Chela Limones Moran Victoria  
Contador General

**INMOBILIARIA ALICIA S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dolares de los Estados Unidos de América)**

| Inmobiliaria Alicia S.A.                                                           |  | Cda. Linares Morán Victoria                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Gerente General                                                                    |  | Contador General                                                                   |  |
|  |  |   |  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>    |  | <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>    |  |
| Cuentas de cobro por actividades de operación                                      |  | Cuentas de cobro por actividades de operación                                      |  |
| Cuentas de pago por actividades de operación                                       |  | Cuentas de pago por actividades de operación                                       |  |
| Flujos de efectivo por actividades de operación                                    |  | Flujos de efectivo por actividades de operación                                    |  |
| Cuentas de cobro por actividades de operación                                      |  | Cuentas de cobro por actividades de operación                                      |  |
| Cuentas de pago por actividades de operación                                       |  | Cuentas de pago por actividades de operación                                       |  |
| Flujos de efectivo por actividades de operación                                    |  | Flujos de efectivo por actividades de operación                                    |  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>    |  | <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>    |  |
| Cuentas de cobro por actividades de inversión                                      |  | Cuentas de cobro por actividades de inversión                                      |  |
| Cuentas de pago por actividades de inversión                                       |  | Cuentas de pago por actividades de inversión                                       |  |
| Flujos de efectivo por actividades de inversión                                    |  | Flujos de efectivo por actividades de inversión                                    |  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b> |  | <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE RESULTADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b> |  |
| Cuentas de cobro por actividades de financiación                                   |  | Cuentas de cobro por actividades de financiación                                   |  |
| Cuentas de pago por actividades de financiación                                    |  | Cuentas de pago por actividades de financiación                                    |  |
| Flujos de efectivo por actividades de financiación                                 |  | Flujos de efectivo por actividades de financiación                                 |  |
| <b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el</b>                       |  | <b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el</b>                       |  |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>        |  | <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>        |  |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo</b>                 |  | <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del periodo</b>                 |  |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>                    |  | <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>                    |  |
| <b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos y ganancias por venta de activos</b>      |  | <b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos y ganancias por venta de activos</b>      |  |
| <b>Conciliación entre la ganancia (pérdida) neta y los flujos de operación</b>     |  | <b>Conciliación entre la ganancia (pérdida) neta y los flujos de operación</b>     |  |
| <b>9501</b>                                                                        |  | <b>9501</b>                                                                        |  |
| <b>9502</b>                                                                        |  | <b>9502</b>                                                                        |  |
| <b>9503</b>                                                                        |  | <b>9503</b>                                                                        |  |
| <b>9504</b>                                                                        |  | <b>9504</b>                                                                        |  |
| <b>9505</b>                                                                        |  | <b>9505</b>                                                                        |  |
| <b>9506</b>                                                                        |  | <b>9506</b>                                                                        |  |
| <b>9507</b>                                                                        |  | <b>9507</b>                                                                        |  |
| <b>9508</b>                                                                        |  | <b>9508</b>                                                                        |  |
| <b>9509</b>                                                                        |  | <b>9509</b>                                                                        |  |
| <b>9510</b>                                                                        |  | <b>9510</b>                                                                        |  |
| <b>9511</b>                                                                        |  | <b>9511</b>                                                                        |  |
| <b>9512</b>                                                                        |  | <b>9512</b>                                                                        |  |
| <b>9513</b>                                                                        |  | <b>9513</b>                                                                        |  |
| <b>9514</b>                                                                        |  | <b>9514</b>                                                                        |  |
| <b>9515</b>                                                                        |  | <b>9515</b>                                                                        |  |
| <b>9516</b>                                                                        |  | <b>9516</b>                                                                        |  |
| <b>9517</b>                                                                        |  | <b>9517</b>                                                                        |  |
| <b>9518</b>                                                                        |  | <b>9518</b>                                                                        |  |
| <b>9519</b>                                                                        |  | <b>9519</b>                                                                        |  |
| <b>9520</b>                                                                        |  | <b>9520</b>                                                                        |  |
| <b>9521</b>                                                                        |  | <b>9521</b>                                                                        |  |
| <b>9522</b>                                                                        |  | <b>9522</b>                                                                        |  |
| <b>9523</b>                                                                        |  | <b>9523</b>                                                                        |  |
| <b>9524</b>                                                                        |  | <b>9524</b>                                                                        |  |
| <b>9525</b>                                                                        |  | <b>9525</b>                                                                        |  |
| <b>9526</b>                                                                        |  | <b>9526</b>                                                                        |  |
| <b>9527</b>                                                                        |  | <b>9527</b>                                                                        |  |
| <b>9528</b>                                                                        |  | <b>9528</b>                                                                        |  |
| <b>9529</b>                                                                        |  | <b>9529</b>                                                                        |  |
| <b>9530</b>                                                                        |  | <b>9530</b>                                                                        |  |
| <b>9531</b>                                                                        |  | <b>9531</b>                                                                        |  |
| <b>9532</b>                                                                        |  | <b>9532</b>                                                                        |  |
| <b>9533</b>                                                                        |  | <b>9533</b>                                                                        |  |
| <b>9534</b>                                                                        |  | <b>9534</b>                                                                        |  |
| <b>9535</b>                                                                        |  | <b>9535</b>                                                                        |  |
| <b>9536</b>                                                                        |  | <b>9536</b>                                                                        |  |
| <b>9537</b>                                                                        |  | <b>9537</b>                                                                        |  |
| <b>9538</b>                                                                        |  | <b>9538</b>                                                                        |  |
| <b>9539</b>                                                                        |  | <b>9539</b>                                                                        |  |
| <b>9540</b>                                                                        |  | <b>9540</b>                                                                        |  |
| <b>9541</b>                                                                        |  | <b>9541</b>                                                                        |  |
| <b>9542</b>                                                                        |  | <b>9542</b>                                                                        |  |
| <b>9543</b>                                                                        |  | <b>9543</b>                                                                        |  |
| <b>9544</b>                                                                        |  | <b>9544</b>                                                                        |  |
| <b>9545</b>                                                                        |  | <b>9545</b>                                                                        |  |
| <b>9546</b>                                                                        |  | <b>9546</b>                                                                        |  |
| <b>9547</b>                                                                        |  | <b>9547</b>                                                                        |  |
| <b>9548</b>                                                                        |  | <b>9548</b>                                                                        |  |
| <b>9549</b>                                                                        |  | <b>9549</b>                                                                        |  |
| <b>9550</b>                                                                        |  | <b>9550</b>                                                                        |  |
| <b>9551</b>                                                                        |  | <b>9551</b>                                                                        |  |
| <b>9552</b>                                                                        |  | <b>9552</b>                                                                        |  |
| <b>9553</b>                                                                        |  | <b>9553</b>                                                                        |  |
| <b>9554</b>                                                                        |  | <b>9554</b>                                                                        |  |
| <b>9555</b>                                                                        |  | <b>9555</b>                                                                        |  |
| <b>9556</b>                                                                        |  | <b>9556</b>                                                                        |  |
| <b>9557</b>                                                                        |  | <b>9557</b>                                                                        |  |
| <b>9558</b>                                                                        |  | <b>9558</b>                                                                        |  |
| <b>9559</b>                                                                        |  | <b>9559</b>                                                                        |  |
| <b>9560</b>                                                                        |  | <b>9560</b>                                                                        |  |
| <b>9561</b>                                                                        |  | <b>9561</b>                                                                        |  |
| <b>9562</b>                                                                        |  | <b>9562</b>                                                                        |  |
| <b>9563</b>                                                                        |  | <b>9563</b>                                                                        |  |
| <b>9564</b>                                                                        |  | <b>9564</b>                                                                        |  |
| <b>9565</b>                                                                        |  | <b>9565</b>                                                                        |  |
| <b>9566</b>                                                                        |  | <b>9566</b>                                                                        |  |
| <b>9567</b>                                                                        |  | <b>9567</b>                                                                        |  |
| <b>9568</b>                                                                        |  | <b>9568</b>                                                                        |  |
| <b>9569</b>                                                                        |  | <b>9569</b>                                                                        |  |
| <b>9570</b>                                                                        |  | <b>9570</b>                                                                        |  |
| <b>9571</b>                                                                        |  | <b>9571</b>                                                                        |  |
| <b>9572</b>                                                                        |  | <b>9572</b>                                                                        |  |
| <b>9573</b>                                                                        |  | <b>9573</b>                                                                        |  |
| <b>9574</b>                                                                        |  | <b>9574</b>                                                                        |  |
| <b>9575</b>                                                                        |  | <b>9575</b>                                                                        |  |
| <b>9576</b>                                                                        |  | <b>9576</b>                                                                        |  |
| <b>9577</b>                                                                        |  | <b>9577</b>                                                                        |  |
| <b>9578</b>                                                                        |  | <b>9578</b>                                                                        |  |
| <b>9579</b>                                                                        |  | <b>9579</b>                                                                        |  |
| <b>9580</b>                                                                        |  | <b>9580</b>                                                                        |  |
| <b>9581</b>                                                                        |  | <b>9581</b>                                                                        |  |
| <b>9582</b>                                                                        |  | <b>9582</b>                                                                        |  |
| <b>9583</b>                                                                        |  | <b>9583</b>                                                                        |  |
| <b>9584</b>                                                                        |  | <b>9584</b>                                                                        |  |
| <b>9585</b>                                                                        |  | <b>9585</b>                                                                        |  |
| <b>9586</b>                                                                        |  | <b>9586</b>                                                                        |  |
| <b>9587</b>                                                                        |  | <b>9587</b>                                                                        |  |
| <b>9588</b>                                                                        |  | <b>9588</b>                                                                        |  |
| <b>9589</b>                                                                        |  | <b>9589</b>                                                                        |  |
| <b>9590</b>                                                                        |  | <b>9590</b>                                                                        |  |
| <b>9591</b>                                                                        |  | <b>9591</b>                                                                        |  |
| <b>9592</b>                                                                        |  | <b>9592</b>                                                                        |  |
| <b>9593</b>                                                                        |  | <b>9593</b>                                                                        |  |
| <b>9594</b>                                                                        |  | <b>9594</b>                                                                        |  |
| <b>9595</b>                                                                        |  | <b>9595</b>                                                                        |  |
| <b>9596</b>                                                                        |  | <b>9596</b>                                                                        |  |
| <b>9597</b>                                                                        |  | <b>9597</b>                                                                        |  |
| <b>9598</b>                                                                        |  | <b>9598</b>                                                                        |  |
| <b>9599</b>                                                                        |  | <b>9599</b>                                                                        |  |
| <b>9600</b>                                                                        |  | <b>9600</b>                                                                        |  |

**1.- Información General:**

**1.1 Constitución y operaciones.** - INMOBILIARIA ALICIA S.A. fue constituida según escritura pública otorgada el 14 de agosto del 1964, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita.

La compañía se dedicará a la compra, venta, administración, arriendo, corretaje, permuta, explotación, anticresis, agenciamiento, de bienes inmuebles urbanos y rurales. Actividades inmobiliarias.

**1.2 Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización el 5 de mayo 2020 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones legales y tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Adicionalmente la compañía no cuenta con estatutos y disposiciones internas.

**2.- Resumen de las principales políticas contables**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

**2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados integralmente y sin reservas de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. 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.

## 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia años anteriores y otras que entrarán en vigencia en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma      | Tema                                                                             | Fecha de Vigencia   |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| NIC 28     | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                    | 01 de enero de 2018 |
| NIC 40     | Propiedades de inversión                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 1     | Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 2     | Pago basados en acciones                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 4     | Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17                             | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 9     | Instrumentos Financieros                                                         | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 13    | Medición del Valor Razonable                                                     | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 15    | Ingresos por contratos con clientes                                              | 01 de enero de 2018 |
| NIIF 16    | Arrendamientos                                                                   | 01 de enero de 2019 |
| NIIF 17    | Contratos de seguro                                                              | 01 de enero de 2021 |
| NIIF PYMES | Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)                          | 01 de enero de 2015 |

## 2.3 Moneda funcional y de presentación

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

## 2.4 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 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

## **2.5 Instrumentos financieros**

### **2.5.1 Activos financieros**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de 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 y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas 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 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 resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2019.

#### ***Préstamos y cuentas por cobrar***

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

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



#### Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son 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.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2019.

#### Activos financieros disponibles para la venta

Representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2019.

#### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

#### **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2019, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

#### **2.5.2 Pasivos financieros**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo



amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

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. La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019.

### ***Préstamos con instituciones financieras***

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos de obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

### ***Cuentas por pagar comerciales y otras***

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

### ***Cuentas por pagar a entidades relacionadas***

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

## **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado 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 original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados 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 gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **2.6 Pagos anticipados**

Representadas principalmente por anticipos a proveedores, seguros pagados por anticipado e impuestos, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizado en el giro ordinario del negocio, que se liquidan en el corto plazo al momento de la entrega del bien o prestación del servicio. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventarios, que es equivalente a su costo amortizado.

## **2.7 Propiedades, planta y equipos**

### **Medición inicial**

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

### **Medición posterior**

La compañía optó por el modelo del costo, el mismo que indica, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método o de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida, como sigue:

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con:

i) Las diferencias temporarias deducibles;

ii) Impuesto a la renta corriente. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

iii) Impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

## 2.9 Impuesto a la Renta corriente y diferido

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 una salida de recursos.

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 cuando se pueda 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.

## 2.8 Provisiones y pasivos contingentes

| Años de vida útil | Terreno | Edificio | Vehículo |
|-------------------|---------|----------|----------|
| -                 |         | 20       | 5        |

Provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Compañía no tiene un plan de beneficios definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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, este beneficio se denomina desahucio.

#### **b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)**

iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

ii) Vacaciones. Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

i) La participación de los trabajadores en las utilidades. Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio. Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa incluye la provisión de participación de trabajadores en las utilidades del periodo.

**a) Beneficios de Corto plazo**  
Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

### **2.10 Beneficios a los empleados**

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los activos por impuestos a la renta diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;  
iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.



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, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

## **2.13 Reconocimiento de costos y gastos**

Los ingresos corresponden principalmente alquiler y venta de departamentos

disminuyen de las ventas  
momento de la entrega de los bienes. Los descuentos y devoluciones se sustancialmente transfiriendo a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes. Los descuentos y devoluciones se Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan transferido al comprador. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento económico asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

## **2.12 Reconocimiento de ingresos**

utilizada para absorber pérdidas acumuladas.  
no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que De acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente, la compañía debe apropiarse

## **2.11 Reserva Legal**

servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.  
resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados

rolación, entre otras.  
remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.  
Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de practicados por un profesional independiente que se reconozcan con para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales La Compañía no está aún obligada a determinar anualmente la provisión

## **2.14 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 Administración de Riesgos**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

### **3.1 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

**3.1.1 Riesgo de tasa de interés.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

**3.1.2 Riesgo de tasa de cambio.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

**3.1.3 Otros riesgos de precio.** - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de

las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.

### 3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garantizan estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

| Entidad Financiera | Banco de la Producción Produbanco |             |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|
|                    | 2019                              | 2018        |
| Calificación (1)   | AAA- / AAA-                       | AAA- / AAA- |

\* Conforme a los datos obtenidos en la página web de la Superintendencia de Bancos la entidad Pública Financiera, se encuentra calificada por PCR PACIFIC S.A. / BANK WATCH RATINGS. Datos disponibles al 18 de marzo del 2020.

### 3.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

### 3.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Adicionalmente, consistente con la Industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.



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.

#### 4.2 Provisiones

Las propiedades, planta y equipos se registran 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 puedan 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 lo 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.

#### 4.1 Vida útil de Propiedades, planta y equipos

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia 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 gerencia 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 preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

#### 4 Estimaciones y criterios contables significativos

|                                       | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Préstamos con entidades financieras   | -       | -       |
| Cuentas por pagar comerciales y otras | 189,500 | 189,500 |
| Cuentas por pagar a relacionadas      | -36,979 | -39,590 |
| (-) Menos efectivo y equivalentes     | 152,521 | 149,910 |
| Deuda neta                            | 492,980 | 480,814 |
| Total Patrimonio                      | 645,501 | 630,524 |
| Capital total                         | 24%     | 24%     |
| Ratio de apalancamiento               |         |         |

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.

| <b>TOTAL INVERSIONES CORRIENTES</b> |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Otros activos corrientes            | 262           | 262           |
|                                     | <u>262</u>    | <u>262</u>    |
|                                     | <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta otros activos corrientes se componen de la siguiente manera:

#### 6 Otros activos corriente

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente informe, la administración de la compañía incluye en Efectivo y Equivalente saldos de cuenta corriente banco, mismos que al cierre de los Estados se presentan razonablemente.

| <b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> |               |               |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Banco Produbanco                                 | 36.979        | 39.590        |
| <b>TOTAL DE BANCOS</b>                           | <u>36.979</u> | <u>39.590</u> |
| <b>BANCOS</b>                                    | 36.979        | 39.590        |
| <b>TOTAL DE CAJA</b>                             | -             | -             |
| Caja Mayor                                       | -             | -             |
|                                                  | <u>-</u>      | <u>-</u>      |
|                                                  | <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |

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

#### 5 Efectivo y equivalentes de efectivo

## 7 Propiedad planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

|                                           | Movimientos |           |                  |                   |           |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|
|                                           | dic-18      | Adiciones | Ventas-<br>Bajas | Ajustes<br>/Rajes | dic-19    |
| Terrenos                                  | 302.549     | -         | -                | -                 | 302.549   |
| Edificios                                 | 463.340     | -         | -                | -                 | 463.340   |
| Vehículos                                 | 30.562      | 15.490    | -                | -                 | 46.052    |
| TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO        | 796.451     | 15.490    | -                | -                 | 811.941   |
| (-) Depreciación Acumulada                | (164.694)   | -         | -                | -                 | (164.694) |
| TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO | 631.757     | 15.490    | -                | -                 | 647.247   |

- a) Al 31 de diciembre de 2019, Según balance existe saldo por US\$ 302,549, la cual corresponde al costo histórico de los lotes de terreno adquiridos por la compañía.
- b) Al 31 de diciembre de 2019, Según balance existe saldo de edificaciones de la auditada para el uso de las operaciones productivas y administrativas de la compañía, por US\$ 463,340.
- c) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo incluye incremento en la cuenta vehículos por US\$ 15,490 por efecto del correcto reconocimiento de activos fijos, efectuados, quedando como saldo al cierre de los Estados Financieros US\$ 46,052.
- d) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de depreciación acumulada no incluye el gasto de depreciación por el año 2019, el cual corresponde al desgaste físico de los bienes muebles e inmuebles por el uso incurrido durante el periodo 2019, utilizando el método de línea recta según sus políticas contables, de conformidad a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.
- Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades, planta y equipo, se encuentran registrados al costo histórico de periodos anteriores, por lo que los saldos de estos activos al ser medidos al valor razonable podrían tener un efecto importante en los estados financieros.
- Al 31 de diciembre de 2019, mencionamos que el rubro de propiedades, planta y equipo incluyen US\$ 647,247. La administración de la empresa proporciona los justificativos correspondientes de este saldo (soporte físico de adquisiciones de Activos fijos desde la antigüedad hasta la actual, cuadro de activo fijo histórico y anual), por lo que podemos determinar su efecto en los estados financieros. En observancia a la resolución No.SC.ICI.CPAIFRS. G.11.015 emitida por la Superintendencia de compañías el 30 de diciembre del 2011, las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevalúo, utilizando el valor comercial consignado en la carta del pago de impuesto predial del año 2011 en adelante o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de compañías.

Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa no efectuó el registro correspondiente de la provisión de impuesto a la renta anual del periodo auditado.

Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa efectuó el registro correspondiente de la provisión de participación de trabajadores del periodo auditado por US\$ 84 para dar cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Trabajo Art. 97.- El empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades líquidas del año.

|               |               | <b>CORRIENTES</b>                  |  |
|---------------|---------------|------------------------------------|--|
|               |               | <b>TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES</b> |  |
|               |               | <i>Participación trabajadores</i>  |  |
|               |               | <i>LESS por pagar</i>              |  |
|               |               |                                    |  |
| <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |                                    |  |
| 1.925         | 1.420         |                                    |  |
| 84            | 76            |                                    |  |
| <b>2.009</b>  | <b>1.495</b>  |                                    |  |

**9 Otras obligaciones corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo Otras obligaciones corrientes se compone de la siguiente manera:

Entre la fecha del presente informe, las Otras cuentas y documentos por pagar corrientes de la compañía incluyen saldos por US\$ 189.500. Sin embargo, la compañía no ha justificado mediante soportes físicos ni magnéticos el tratamiento que se le dio a este rubro que corresponde a años anteriores. Además, hasta la fecha del presente dictamen la administración de la compañía no ha formalizado estas deudas mediante una figura contractual.

|                |                | <b>POR PAGAR</b>                                   |  |
|----------------|----------------|----------------------------------------------------|--|
|                |                | <b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS</b>            |  |
|                |                | <i>Otras cuentas por pagar socios, accionistas</i> |  |
|                |                |                                                    |  |
| <b>dic-19</b>  | <b>dic-18</b>  |                                                    |  |
| 189.500        | 189.500        |                                                    |  |
| <b>189.500</b> | <b>189.500</b> |                                                    |  |

**8 Otras cuentas y documentos por pagar**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas y documentos por pagar comerciales se compone de la siguiente manera:



Los pasivos de la compañía no incluyen las provisiones por jubilación patronal y desahucio, así también no obtuvimos por parte de la administración de la empresa el estudio actuarial sobre estas provisiones, por lo que no podemos determinar el efecto que podría tener en los estados financieros el registro de estas provisiones laborales, utilizando el método de costo de Crédito Unitario Proyectado referido en la sección 28 Beneficios a los empleados de la NIIF para PYMES, debido a que la mayoría de sus empleados cuentan con una edad laboral que oscila entre 6 meses a 3 años.

## 10 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste de 1600 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

| Capital en valores US\$ | Número de acciones |
|-------------------------|--------------------|
|-------------------------|--------------------|

| (US Dólares)                               |      |
|--------------------------------------------|------|
| Saldo al 1 de enero del 2018               | 1600 |
| Aumento de Capital                         | 0    |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0    |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018           | 1600 |
| Aumento de Capital                         | 0    |
| Saldos aportes a futuro aumento de capital | 0    |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019           | 1600 |

| Accionista      | Nacionalidad | Acción % | Total de acciones | Valor por acción | Capital social (US dólares) |
|-----------------|--------------|----------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| CEBALLOS        | ECUADOR      | 0.51     | 816               | 1.00             | 816,00                      |
| ESCALA          | ECUADOR      | 0.49     | 784               | 1.00             | 784,00                      |
| MAURICIO JAVIER |              |          |                   |                  |                             |
| VIVAR ERAZO     |              |          |                   |                  |                             |
| BERTHA ALICIA   |              |          |                   |                  |                             |
| TOTAL           |              |          | 1600              |                  | 1600,00                     |

# 11 Reserva legal

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de reserva legal se compone de la siguiente manera:

|                              | <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Reserva Legal</b>         | 7.125         | 7.125         |
| <b>Reservas Facultativas</b> | 28.422        | 28.422        |
| <b>TOTAL RESERVAS</b>        | <b>35.547</b> | <b>35.547</b> |

Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa presenta saldo de la cuenta Reserva legal en US\$ 7.125, Reservas Facultativa US\$ 28.422, el cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber pérdidas. Dando cumplimiento al Art. 297 de la Ley de Compañías, en el cual establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la utilidad líquida, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado.

# 12 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

|                                            | <b>dic-19</b>  | <b>dic-18</b>  |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ganancias acumuladas</b>                | 15.569         | 15.063         |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>              | 476            | 506            |
| <b>Superavit por revaluación acumulada</b> | 439.787        | 427.898        |
| <b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>         | <b>455.832</b> | <b>443.467</b> |

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente informe, la administración de la empresa incluye saldos de ganancias acumuladas de años anteriores por US\$ 15.569 e incluye las ganancias netas del periodo 2019 por US\$ 476, superavit por revaluación de activo fijo por US\$ 439.787, dando cumplimiento con lo que establece la ley.

|                                                |               |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Utilidad Neta del ejercicio</b>             | <b>476</b>    | <b>506</b>    |
| (-) Impuesto a la Renta                        | -             | -             |
| (-) Participación Trabajadores                 | 84            | -             |
| <b>Imp Renta</b>                               | <b>561</b>    | <b>506</b>    |
| <b>Resultados antes de Participac. trab. e</b> | <b>dic-19</b> | <b>dic-18</b> |

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

#### 15 Resultados antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL GASTOS</b>      | <b>110.439</b> | <b>124.992</b> |
| Otros gastos             | 41.671         | 71.482         |
| Gastos Financieros       | 277            | 27             |
| Gastos de Administración | 68.492         | 53.483         |
|                          | <b>dic-19</b>  | <b>dic-18</b>  |

Entre el 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen del rubro de gastos se compone de la siguiente manera:

#### 14 Gastos

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del presente Informe de Auditoría externa a los Estados Financieros. Los ingresos perdidos por la compañía provienen en su totalidad de la venta y alquiler de inmuebles.

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL INGRESOS</b>               | <b>111.000</b> | <b>125.498</b> |
| Otros ingresos                      | 100.000        | 110.000        |
| Ingresos por actividades ordinarias | 11.000         | 15.498         |
|                                     | <b>dic-19</b>  | <b>dic-18</b>  |

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

#### 13 Ingresos

La cuenta de Resultados de la compañía, está compuesta por la Utilidad neta del ejercicio de la cual no se ha deducido la respectiva participación a trabajadores y el respectivo impuesto a la renta en el periodo 2018. Así mismo en el periodo auditado no se ha realizado la deducción del impuesto a la renta del ejercicio fiscal.

## Reformas tributarias

Conforme a la circular vigente emitido por el Servicio de Rentas Internas, mencionan las principales reformas tributarias con respecto a la declaración de impuesto a la renta por el periodo fiscal 2019.

Con respecto a la tarifa general del impuesto a la renta del periodo 2019, corresponde al 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa aplicable será de tres puntos porcentuales adicionales, cuando cumplan los literales a, b, c y d de referida circular.

Así también menciona que, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicaran la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la Renta.

## Contribución Única y Temporal

**Art. 56** Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a \$1'000.000, en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. (Ver tabla).

|                         |             |                         |         |
|-------------------------|-------------|-------------------------|---------|
| Ingresos gravados desde | 10000000    | Ingresos gravados hasta | tarifa% |
| 5000000                 | 10000000    | 5000000                 | 0,1     |
| 10000000                | 10000000    | 10000000                | 0,15    |
| 10000000                | En adelante | En adelante             | 0,2     |

Esta contribución no dará derecho a crédito tributario, tampoco es gasto deducible en dichos periodos.

**ART. 57** La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio Fiscal.

El pago tardío de la contribución está sujeta a cobro de intereses, calculados según art. 21 Código Tributario.

Podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo hasta 3 meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el art. 152 Código Tributario.

Falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados será sancionada con una multa equivalente a \$1500, por cada mes

o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del 100% de la contribución.

Además, por la presentación tardía de la declaración será sancionada con multa del 3% por cada mes o fracción de mes de retraso, según Art. 100 de la LRTI.

## **16 Contingentes**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (11 de mayo del 2020), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

## **17 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (5 de mayo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que regularan revelación.