INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PyMEs	-	Pequeñas y Medianas Entidades

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.Jauditag-ec.com

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 18 de mayo del 2020

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.Jauditag-ec.com

A los Accionistas de
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 18 de mayo del 2020

Cuestión clave de la auditoría

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoria que se debe comunicar en nuestro informe.

Otros asuntos

5. Con fecha 17 de marzo del 2020 se han suspendido las actividades productivas por Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador (emergencia sanitaria por COVID-19). A fin de sobrellevar la situación, la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el corto y mediano plazo en este nuevo escenario. En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y los Accionistas sigan brindando su apoyo estratégico y financiero (Nota 13, sobre eventos subsecuentes).

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 042-959566
Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales
Your partner for success
Socio - Gerente General
www.Jauditag-ec.com

A los Accionistas de
Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A.
Guayaquil, 18 de mayo del 2020

8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Andrea Cristina Ancris S.A..

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981

Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	10.210	5.104
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	34.350	32.060
Total activos corrientes		**44.560**	**37.164**
Activos no corrientes			
Propiedades, neto	8	321.975	328.473
Impuesto diferido activo	9	3.169	-
Total activos no corrientes		**325.144**	**328.473**
Total activos		**369.704**	**365.637**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos no corrientes			
Impuesto diferido pasivo	9	18.561	19.445
Total de pasivo		**18.561**	**19.445**
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		351.143	346.192
Total pasivos y patrimonio		**369.704**	**365.637**

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ventas		13.800	2.760
Gastos administrativos	12	(12.902)	(21.061)
Resultado antes de impuesto a la renta		**898**	**(18.301)**
Impuesto a las ganancias	9	4.053	314
Resultado integral del año		**4.951**	**(17.987)**

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

					Resultados acumulados			
Movimientos	Capital social	Aporte para capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Adopción de las NIIF	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2018	**1.000**	**18**	**1.701**	**2.586**	**300.933**	**88.403**	**(30.462)**	**364.179**
Apropiación de reservas	-	-	41	1.257	-	-	(1.298)	-
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	(31.760)	-	31.760	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(17.987)	(17.987)
Saldos a diciembre 31, 2018	**1.000**	**18**	**1.742**	**3.843**	**269.173**	**88.403**	**(17.987)**	**346.192**
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	4.951	4.951
Saldos a diciembre 31, 2019	**1.000**	**18**	**1.742**	**3.843**	**269.173**	**88.403**	**(13.036)**	**351.143**

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

INMOBILIARIA ANDREA CRISTINA ANCRIS S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		4.951	(17.987)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Depreciaciones propiedades	8	6.498	6.498
Ingreso por impuestos diferidos	9	(4.053)	(884)
Pérdida en venta de inversiones en asociadas		-	1.704
Baja de créditos tributarios no recuperables	12	-	4.077
Provisión del impuesto a la renta corriente	9	-	570
		7.396	(6.022)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(2.290)	(9.660)
Impuestos por pagar		-	(1.711)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		5.106	(17.393)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversión en asociada		-	84
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		-	84
Aumento (Disminución) neto en efectivo		5.106	(17.309)
Efectivo, al comienzo del año		5.104	22.413
Efectivo, al final del año	**6**	**10.210**	**5.104**
Metodo Directo			
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros a clientes		13.800	2.760
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(8.694)	(20.153)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		**5.106**	**(17.393)**

Ing. María Cristina Arce Suárez de Giler
Gerente General

Sr. Fernando Reyes
Contador

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde el 2 de julio de 1985, mediante escritura pública No. 831 - 84, se inscribió en el Registro Mercantil con el No. 5144, en la ciudad Guayaquil, con dirección domiciliaria en la Av. Francisco de Orellana No. 2205 y Linderos, en la Ciudadela IETEL Manzana No. 32, en el Edificio AS-1 Oficina 105. El plazo de duración de la compañía según la escritura es de 50 años.

El objeto social de La Compañía es dedicarse a la compraventa, administración y arrendamiento, de bienes inmuebles, como la compraventa de acciones o participaciones de otras compañías. Su actividad económica en la actualidad es el arrendamiento de bienes inmuebles.

La Compañía no tiene trabajadores bajo su control, pero contrata los servicios profesionales de Servicios Administrativos Varcom C. Ltda., la cual presta los servicios contables y administrativos.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización, de la Gerencia y posteriormente fueron puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

(Continúa)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

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 -

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado".

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por partes relacionadas por servicios prestados, en el curso normal de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.5.4 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.

2.6 Propiedades -

Son registrados al costo atribuido, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. La depreciación de las propiedades es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada en años de la edificación es de 30.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades) -

(Continúa)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro.

La Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionaria, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) 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 que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

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

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.

Al diciembre 31 del 2019 y 2018, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 9).

2.9 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de

recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los arriendos realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al cliente, o cuando transfiera los riesgos o beneficios.

2.11 Gastos -

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los servicios administrativos contratados (crédito, tesorería y finanzas) tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivo, y fijas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene préstamos.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

(Continúa)

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Bancos

La Compañía mantiene su efectivo en una institución financiera con la siguiente calificación:

	Calificación	
Entidad financiera	2019	2018
Banco del Pacifico	AAA -	AAA -

(c) Riesgo de liquidez

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Continúa)

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	10.210	-	5.104	-
Cuentas por cobrar relacionadas	18.350	-	7.310	-
Total activos financieros	**28.560**	-	**12.414**	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

6. EFECTIVO

Composición	2019	2018
Efectivo	10.210	5.104

Incluye principalmente, depósitos a la vista en Banco del Pacifico, sin restricción de uso.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición	Ref.	2019	2018
Relacionadas	(a)	18.350	7.310
Anticipos a proveedores	(b)	16.000	24.750
		34.350	32.060

(a) A continuación, un detalle:

Composición	Relación	Transacción	2019	2018
José Arce Crovari	Indirecta	Comercial	18.350	7.310

(b) Incluye principalmente, US$12.000 (2018: US$19.750) a la compañía Servicios Administrativos Varcom C. Ltda. por trabajos administrativos.

8. PROPIEDADES, NETO

El movimiento y los saldos de las propiedades se presentan a continuación:

Composición	2019	2018
Terreno	185.505	185.505
Edificación	194.956	194.956
(-) Depreciación acumulada	(58.486)	(51.988)
	321.975	328.473
Movimiento		
Saldo al 1 de enero del	328.473	334.971
(-) Depreciación del año	(6.498)	(6.498)
Saldo al 31 de diciembre del	321.975	328.473

9. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

Composición	Ref.	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(i)	-	570
Gasto (Ingreso) por impuesto a la renta diferido	(ii)	(4.053)	(884)
		(4.053)	(314)

(i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la siguiente Conciliación tributaria:

	2019	2018
Resultado antes de impuesto a la renta	898	(18.301)
Más: Gastos no deducibles permanentes	4.412	9.898
Menos: Deducción de una fracción basica desgravada	(11.310)	-
Pérdida tributaria	(6.000)	(8.403)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado calculado	-	-
Anticipo determinado del impuesto a la renta	-	570
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	-	570

(ii) Corresponde al activo y pasivo por impuesto diferido, por pérdidas tributarias y el costo atribuido de sus propiedades, respectivamente. A continuación, un detalle:

Bases para determinar el activo por impuesto diferido	2019	2018
Pérdida tributaria del ejercicio 2018	8.403	-
Pérdida tributaria del ejercicio 2019	6.000	-
Base fiscal	14.403	-
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	3.169	-
Saldo del activo al 1 de enero del	-	-
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(3.169)	-

Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido	2019	2018
Saldo de los propiedades valorizados	88.386	92.403
(-) Depreciación de propiedades valorizados	(4.017)	(4.017)
Base fiscal del periodo	84.369	88.386
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	18.561	19.445
Saldo del pasivo al 1 de enero del	19.445	20.329
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(884)	(884)

(c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US$3.000.000. La Compañía durante los años 2019 y 2018, no genero operaciones que superen dicho monto.

(d) Reformas tributarias -

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.

- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes al I.E.S.S.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, entre otros.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos.
- Deducción 100% gastos publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminar el impuesto del dos por mil sobre capitales de personas jurídicas de Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única equivalente al 0.10% (de US$1.000.000 a US$5.000.000), 0.15% (de US$5.000.001 a US$10.000.000) y 0.20% (de US$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron consideradas como gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.

- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.
- Entre otras reformas de interés.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 1.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US$1 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

11. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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

Reserva de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

(Continúa)

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para para Pequeñas y Medianas Entidades, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

Composición	2019	2018
Depreciaciones	6.498	6.498
Impuestos, tasas y contribuciones	2.105	3.281
Honorarios profesionales	1.686	950
Baja de créditos tributarios	-	4.077
Otros gastos menores	2.613	6.255
	12.902	21.061

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos del COVID-19 en el Ecuador:

i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;

ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y,

(Continúa)

iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con excepción de los sectores estratégicos, del cual la Compañía no es parte.

iv) Lo descrito en los apartados i) al iii), corresponden a un contexto nacional (Ecuador), sin embargo, las implicaciones son también a nivel internacional, lo cual deriva en una afectación de la oferta y demanda de manera general, con excepción de sectores estratégicos y negocios demandados por consecuencia del confinamiento.

v) En base a lo antes expuesto, la Compañía está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en las finanzas de la Compañía, y entre sus planes de acción se ha establecido un flujo de caja enfocado a la priorización de los gastos fundamentales, entre otros aspectos, sin embargo, se desconoce los posibles impactos que puedan generarse por causa de otros eventos desconocidos a la fecha. Cabe mencionar, que la Administración de la Compañía no ha determinado un contexto de problema de negocio en marcha, ya que sus gestiones están dadas para mantener a la Compañía en operaciones en el corto y mediano plazo.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.