

Econ. Ramiro Solano Núñez  
SC RNAE 530 Auditor Externo  
[rasonu@rasonu.org](mailto:rasonu@rasonu.org)

## **LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.**

### **Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre de 2019**

#### **INDICE**

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

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

### **1. Opinión**

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

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

### **2. Fundamento de la Opinión**

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

### **3. Cuestiones Clave de Auditoría**

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

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

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

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

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

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

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

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplique procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de

no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

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

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

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

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

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

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

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

Guayaquil, 30 de Abril del 2.020

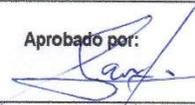
No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE 530



---

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

**LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	NOTAS	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	57.051,32	53.579,13
Activos Financieros	6	76.720,00	40.680,00
Activos por Impuestos Corrientes	7	26.053,56	29.033,14
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>159.824,88</b>	<b>123.292,27</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	8	679.145,94	731.269,94
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>679.145,94</b>	<b>731.269,94</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>838.970,82</b>	<b>854.562,21</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	77.605,86	57.410,97
Obligaciones con Instituciones Financieras		0,00	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	10	15.101,46	0,00
Beneficios a los Empleados	11	10.876,89	9.771,89
Otros Pasivos Corrientes	12	1.830,55	18.193,23
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>105.414,76</b>	<b>85.376,09</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	13	0,00	40.000,00
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>0,00</b>	<b>40.000,00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>105.414,76</b>	<b>125.376,09</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	14	800,00	800,00
Reservas		58.707,84	49.328,76
Resultados Acumulados		633.505,07	633.840,85
Resultado del Ejercicio		40.543,15	45.216,51
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>		<b>733.556,06</b>	<b>729.186,12</b>
<b>TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>		<b>838.970,82</b>	<b>854.562,21</b>
		0,00	0,00
<b>Elaborado por:</b>		<b>Aprobado por:</b>	
			
CPA. MERCEDES EUGENIA SANTANA BEDOYA - Contador General LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.		SR. LUIS WALTER LLORENTI MENDOZA - Rep. Legal LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

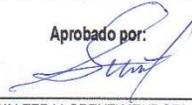
	NOTAS	2.019	2.018
<b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias		168.000,00	168.000,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
<b><u>(-) COSTO DE VENTA</u></b>			
Costo de Venta		0,00	0,00
<b><u>(=) Utilidad Bruta en Ventas</u></b>		<b><u>168.000,00</u></b>	<b><u>168.000,00</u></b>
(+) Otros Ingresos		0,00	0,00
<b><u>(-) GASTOS</u></b>			
(-) Gastos de Venta		0,00	0,00
(-) Gastos de Administración		-112.355,39	-104.835,65
(-) Gastos Financieros		0,00	-1.528,26
(-) Otros Gastos		0,00	0,00
<b>Total de Gastos</b>		<b><u>-112.355,39</u></b>	<b><u>-106.363,91</u></b>
<b><u>(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias</u></b>		<b><u>55.644,61</u></b>	<b><u>61.636,09</u></b>
(-) Participación a Trabajadores		0,00	0,00
(-) Impuesto a las Ganancias		-15.101,46	-16.419,58
<b><u>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</u></b>		<b><u>40.543,15</u></b>	<b><u>45.216,51</u></b>
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año			
<b><u>(=) Resultado Total Integral del Año</u></b>		<b><u>40.543,15</u></b>	<b><u>45.216,51</u></b>

Elaborado por:



CPA. MERCEDES EUGENIA SANTANA BEDOYA - Contador General  
 LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

Aprobado por:



SR. LUIS WALTER LLORENTI MENDOZA - Rep. Legal  
 LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</b>							
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	800,00	0,00	49.328,76	0,00	633.840,85	45.216,51	729.186,12
Cambios en Políticas Contables							0,00
Corrección de Errores							0,00
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018</b>	<b>800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.328,76</b>	<b>0,00</b>	<b>633.840,85</b>	<b>45.216,51</b>	<b>729.186,12</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>							
Aumento de Capital							0,00
Aportes Futura Capitalización							0,00
Distribución de Dividendos			9.379,08			-36.173,21	-36.173,21
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales					-335,78	-9.043,30	0,00
Otros Cambios			0,00		0,00		0,00
Utilidad Neta del Ejercicio						40.543,15	40.543,15
<b>Total Cambios del Año en el Patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.379,08</b>	<b>0,00</b>	<b>-335,78</b>	<b>-4.673,36</b>	<b>4.369,94</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2019</b>							

Elaborado por:

  
 PA. MERCEDES EUGENIA SANTANA BEDOYA - Contador Gener  
 LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

Aprobado por:

  
 SR. LUIS WALTER LORENTI MENDOZA - Rep. Legal  
 LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

**LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.019
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
<b>(+) Cobros por Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios		131.960,00
<b>(-) Pagos por Actividades de Operación</b>		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios		2.960,94
Pagos a empleados		0,00
Pagos por primas de seguro		0,00
Otros pagos por actividades de operación		-112.355,39
(-) Impuesto a las ganancias pagados		-26.053,56
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo		83.133,41
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</b>		<b><u>79.645,40</u></b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>		
(+) Venta de Acciones en Subsidiarias		0,00
(+) Venta de Propiedades, Planta y Equipos		0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo		-36.173,21
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión</b>		<b><u>-36.173,21</u></b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u></b>		
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo		-40.000,00
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</b>		<b><u>-40.000,00</u></b>
<b><u>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo</u></b>		
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período		53.579,13
<b>(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</b>		<b><u>57.051,32</u></b>
<b><u>CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN</u></b>		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta		55.644,61
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización		52.124,00
(-) Ajustes por Impuesto a las Ganancias		-15.101,46
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</u></b>		
(-) Variación CxC Comerciales		-36.040,00
(-) Variación Otras CxC		2.979,58
(+) Variación CxP Comerciales		2.960,94
(+) Variación Otras CxP		32.335,41
(+) Variación Beneficios a Empleados		1.105,00
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes		-16.362,68
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b><u>79.645,40</u></b>
Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación		0,00

Elaborado por:



CPA. MERCEDES EUGENIA SANTANA BEDOYA - Contador General  
LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

Aprobado por:



SR. LUIS WALTER LLORENTI MENDOZA - Rep. Legal  
LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

## **LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.**

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

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

LORALMERI INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A fue constituida el 31 de Agosto de 1987 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a las Actividades de Arrendamiento de Bienes Inmuebles. El representante legal está conformado por el Sr. Luis Walter Llorenti Mendoza según nombramiento vigente 2018/06/01 por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión 22 de Mayo del 2020.

#### **2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS**

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

##### **2.1.- Bases de Elaboración**

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

##### **2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación**

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

### **2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

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

### **2.4.- Activos y Pasivos Financieros**

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

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

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

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

### **2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros**

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

#### **2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros**

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

#### **2.5.- Otras Cuentas por Cobrar**

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

#### **2.6.- Inventarios**

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

#### **2.7.- Propiedades, Planta y Equipos**

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

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

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

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

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

## **2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido**

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

### **2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente**

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

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2019 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el 22% de las utilidades gravables que fue mayor que el valor del anticipo mínimo.

## **2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido**

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

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

## **2.9.- Beneficios a los empleados**

### **2.9.1.- Beneficios de corto plazo**

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

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

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

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

### **2.9.2.- Beneficios de largo plazo**

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

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

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa

certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

### **2.10.- Provisiones**

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

### **2.11.- Reconocimiento de ingresos**

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

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

La Compañía genera sus ingresos principalmente por Actividades de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

### **2.12.- Distribución de Dividendos**

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

## **3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

#### **4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

##### **4.1.- Riesgo País**

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

##### **4.2.- Riesgo de mercado**

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

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

##### **4.3.- Riesgo de tasa de interés**

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

##### **4.4.- Riesgo de liquidez**

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

#### 4.5.- Riesgo de los activos

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

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

		2019	2018
Caja Chica		20.009,77	20.009,77
Bancos	A	37.041,55	33.569,36
Inversiones Temporales		0,00	0,00
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>		<b>57.051,32</b>	<b>53.579,13</b>

El Saldo de la Cuenta Banco es el siguiente:

A	BANCOS	SALDO 2019
	BANCO PICHINCHA	35.074,45
	BANCO PRODUBANCO	1.967,10
	<b>TOTAL</b>	<b>37.041,55</b>

#### 6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

		2019	2018
CxC Comerciales No Relacionados		0,00	0,00
CxC Comerciales Relacionados	B	76.720,00	40.680,00
CxC a Accionistas		0,00	0,00
<b>Total Activos Financieros</b>		<b>76.720,00</b>	<b>40.680,00</b>

El Saldo de la Cuenta Cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

B	CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	SALDO 2019
	INDUNIDAS	49.400,00
	PROVENCO	27.320,00
	<b>TOTAL</b>	<b>76.720,00</b>

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2019	2018
Crédito Tributario IVA	0,00	0,00
Crédito Tributario Imp. A la Renta	26.053,56	29.033,14
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>26.053,56</b>	<b>29.033,14</b>

## 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

	2019	Adiciones		Deducciones		2018
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
<b>No Depreciables</b>						
Terrenos	505,44	0,00	0,00	0,00	0,00	505,44
<b>Total de PPE No Depreciables</b>	<b>505,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505,44</b>
<b>Depreciables</b>						
Edificios	1.042.479,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042.479,66
Otros Propiedades, Planta y Equipo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total de PPE Depreciables</b>	<b>1.042.479,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.042.479,66</b>
<b>(-) Depreciación y Deterioro</b>						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-363.839,16	0,00	-52.124,00	0,00	0,00	-311.715,16
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Valor Razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>(-) Depreciación y Deterioro Acumulados</b>	<b>-363.839,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-52.124,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-311.715,16</b>
<b>Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>679.145,94</b>	<b>0,00</b>	<b>-52.124,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>731.269,94</b>

## 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

	2019	2018
CxP Comerciales No Relacionados	0,00	8.185,00
CxP Comerciales Relacionados	11.145,94	0,00
CxP a Accionistas	66.459,92	49.225,97
Otras CxP a Relacionadas	0,00	0,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar</b>	<b>77.605,86</b>	<b>57.410,97</b>

El Saldo de la Cuenta por Pagar Relacionados es el siguiente:

C CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	SALDO 2019
RIO NUEVO	11.145,94
<b>TOTAL</b>	<b>11.145,94</b>

El Saldo de la Cuenta Cuentas por Accionistas es el siguiente:

D CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	SALDO 2019
LUIS LLORENTI	46.459,92
PROVENCO	20.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>66.459,92</b>

## 10. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

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

	2019	2018
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	55.644,61	74.634,47
Participación a Trabajadores	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	12.998,38	0,00
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>68.642,99</b>	<b>74.634,47</b>
<b>Pérdida Sujeta a Amortización</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impuesto a la Renta Causado	15.101,46	16.419,58
Anticipo Determinado	0,00	0,00
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00	0,00
Retención en la fuente que le Realizaron en el ejercicio fiscal	13.440,00	13.440,00
Crédito Tributario de Años Anteriores	7.178,88	10.158,46
<b>Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<b>5.517,42</b>	<b>7.178,88</b>

## 11. BENEFICIOS EMPLEADOS

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

	2019	2018
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	0,00	0,00
Obligaciones con el IESS	219,00	94,50
Otros Beneficios a Empleados	10.657,89	9.677,39
<b>Total Beneficios a Empleados</b>	<b>10.876,89</b>	<b>9.771,89</b>

## 12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

La composición de los Otros Pasivos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Transferencias Casa Matriz y Sucursales (Del Exterior)	0,00	0,00
Otros	1.830,55	18.193,23
<b>Total Otros Pasivos Corrientes</b>	<b>1.830,55</b>	<b>18.193,23</b>

El Saldo de la Cuenta Otros es el siguiente:

E OTROS PASIVOS CORRIENTES	SALDO 2019
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	1.672,90
RETENCIONES EN LA FUENTE	157,65
<b>TOTAL</b>	<b>1.830,55</b>

## 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxP a Accionistas	0,00	40.000,00
Otras CxP a Relacionadas	0,00	0,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>40.000,00</b>

## 14. PATRIMONIO

### 14.1. Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 800 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una. Conformada de la siguiente manera.

Nombre	Nacionalidad	Número de acciones	Valor nominal	Capital	%
ESPAGNOLI S.A.	ECUADOR	408		40800,00	0,51%
ALMERINI PIMENTEL DE LLORENTI LUCIA	PERU	408		40800,00	0,51%
LLORENTI ALMERINI GUILIANA MARIANA	ECUADOR	408		40800,00	0,51%
LLORENTI ALMERINI MAURICIO ITALO	ECUADOR	408		40800,00	0,51%
LLORENTI MENDOZA LUIS WALTER	ECUADOR	78.368		7836800,00	97,96%
		<u>80.000</u>			<u>100,00%</u>

## 14.2. Reserva Legal

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

## 14.3. Resultados Acumulados

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

## 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	NOTAS	2.019	2.018
<b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias		168.000,00	168.000,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00

## 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y el 22 de Mayo del 2020, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.