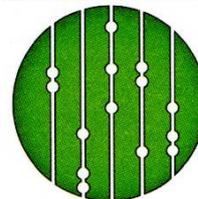


**INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<b>CONTENIDO:</b>	<b>Páginas</b>
<b>Dictamen de los auditores independientes</b>	<b>1 - 3</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de situación financiera	<b>4</b>
Estado de resultado integral	<b>5</b>
Estado de cambios en el patrimonio	<b>6</b>
Estado de flujos de efectivo	<b>7</b>
Notas a los estados financieros	<b>8 - 36</b>



**Dictamen de los Auditores Independientes**

Guayaquil, 10 de julio de 2020

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**1. Opinión**

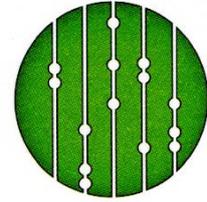
Hemos auditado el estado financiero adjunto de **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**, (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) que comprende la situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**, al 31 de diciembre de 2019 y el resultado de su operación, el cambio en el patrimonio de los accionistas y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por International Accounting Standards Board.

**2. Bases para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



### **3. Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por International Accounting Standards Board y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Administración es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

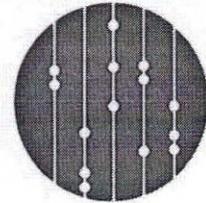
### **4. Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.



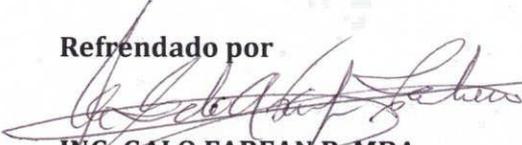
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en el caso de existir.

*Farmesil Cía Ltda.*

**Consultores y Asesores Financieros**  
**Farfán - Mejía "Farmesil C. Ltda."**  
**No. de Registro en la**  
**Superintendencia de Compañías**  
**SC-RNAE 101**

**Refrendado por**

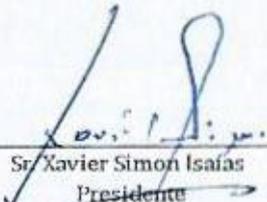
  
**ING. GALO FARFÁN P, MBA**  
Licencia profesional 7871

**INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	4	4,336
Cuenta por cobrar relacionada	5	15,809
Impuestos por cobrar	6 (a)	8,553
<b>Total activos corrientes</b>		<u><u>28,698</u></u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES :</b>		
Propiedades, neto	7	1,209,656
Otros activos		512
<b>Total activos no corrientes</b>		<u><u>1,210,168</u></u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>1,238,866</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Impuestos por pagar	6 (b)	1,782
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>1,782</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Pasivo tributario diferido	8	44,226
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>44,226</u>
<b>Total pasivos</b>		<u><u>46,008</u></u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Capital social	9	800
Aporte para futuro aumento de capital		22,639
Reserva legal		7
Reserva facultativa		1,706
Superávit por revaluación de propiedades		176,907
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF		2,162
Resultados acumulados		998,068
Estado de Resultado Integral del año - pérdida		(9,431)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<u><u>1,192,858</u></u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>1,238,866</u></u>

  
Sr. Xavier Simon Isaias  
Presidente

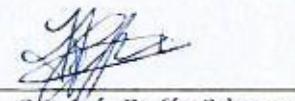
  
Cpa. Inés Farfán Cabrera  
Contadora

*Las notas que se acompañan de las páginas 8 a la 36 forman parte integral de los estados financieros.*

**INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por arriendos	12	45,600
<b>Total ingresos</b>		<u>45,600</u>
<b>Menos: GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Impuestos y contribuciones		7,477
Honorarios profesionales		15,642
Auditoria externa		1,500
Depreciaciones		22,141
Mantenimiento y reparación		4,200
Seguros		2,511
Otros gastos		6
<b>Total de gastos de operación</b>		<u>53,477</u>
<b>Pérdida operacional</b>		<u>(7,877)</u>
Otros ingresos		(35,161)
Otros egresos		29,834
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta</b>		<u>(2,550)</u>
<b>Impuesto a la renta</b>		<u>6,881</u>
Corriente	10 (e)	7,864
Diferido	8(a)	(983)
<b>Estado de Resultado Integral del año - pérdida</b>		<u>(9,431)</u>

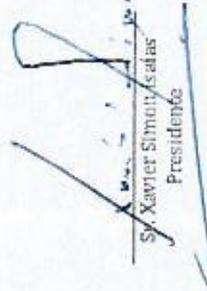
  
 Sr. Xavier Simon Isaias  
 Presidente

  
 Cpa. Inés Farfán Cabrera  
 Contadora

*Las notas que se acompañan de las páginas 8 a la 36 forman parte integral de los estados financieros.*

INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.  
 ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF	Resultados acumulados	Estado de Resultado integral del año - pérdida	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	800	22,639	7	1,706	184,769	2,162	114,726	2,726	329,535
<b>Transacciones del año:</b>									
Transferencia de la utilidad del año 2018							2,726	(2,726)	-
Baja de pasivos de Inmograd Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) (Ver Nota 7 # 2(a))							870,000		870,000.00
Ajuste por exceso de depreciación del 2018							1,771		1,771.00
Transferencia de la depreciación del valor revaluado					(7,862)		7,862		-
Regularización del pasivo tributario diferido							983		983
Estado de Resultado Integral del año - pérdida								(9,431)	(9,431)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>800</b>	<b>22,639</b>	<b>7</b>	<b>1,706</b>	<b>176,907</b>	<b>2,162</b>	<b>998,068</b>	<b>(9,431)</b>	<b>1,192,858</b>

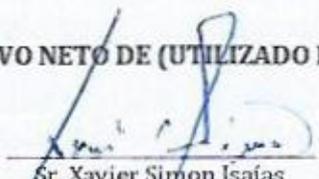
  
 Sr. Xavier Simón Salas  
 Presidente

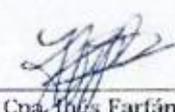
  
 Cpa. Inés Farfán Cabrera  
 Contadora

Las notas que se acompañan de las páginas 8 a la 36 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Directo</u>
	<u>2019</u>
<b><u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u></b>	
Efectivo pagado por otros gastos	(36,809)
Efectivo recibido en impuestos indirectos	2,879
<b>Efectivo neto de (utilizado) actividades de operación</b>	<b><u>(33,930)</u></b>
<b><u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u></b>	
Dinero recibidos de relacionadas	71,583
Dinero entregado a relacionadas	(34,640)
<b>Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento</b>	<b><u>36,943</u></b>
<b>Incremento (disminución) neto del efectivo</b>	<b>3,013</b>
<b>Más efectivo al inicio del período</b>	<b>1,323</b>
<b>Efectivo al final del periodo (Ver nota 4)</b>	<b><u>4,336</u></b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<b><u>Indirecto</u></b>
	<b><u>2019</u></b>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(2,550)
Más:	
<b>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación</b>	
Depreciación de propiedades	22,141
	<u>22,141</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>	
<b>(Aumentos) Disminuciones</b>	
Cuentas por cobrar	(18,629)
Cuentas por pagar	(34,892)
	<u>(53,521)</u>
<b>EFFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(33,930)</u></b>

  
 Sr. Xavier Simon Isaias  
 Presidente

  
 Cpa. Iris Farfán Cabrera  
 Contadora

*Las notas que se acompañan de las páginas 8 a la 36 forman parte integral de los estados financieros.*

## **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidense)**

#### **1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

En la ciudad de Guayaquil, fue constituida **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**, según escritura pública emitida el 18 de abril de 1967, es una Sociedad Anónima, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 28 de Abril del 1967, e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de febrero del 2017, y, domiciliada en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

El objeto social de la compañía es la administración de bienes raíces y la compra y venta de los mismos.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 10 de julio de 2020 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La gerencia considera que serán aprobados sin modificación.

La compañía no tiene empleados, por lo cual no se registran los beneficios legales a que tienen derecho los trabajadores.

Los estados financieros del ejercicio fiscal 2018, no han sido auditados por cuanto la compañía no estaba en la obligación de presentar informe de auditoría por tener activos con montos inferiores a US\$ 500,000 en el ejercicio inmediato anterior (2017), en concordancia con el Reglamento sobre Auditoría Externa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expedida según resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 21 de septiembre del 2016.

#### **2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1 Bases de preparación**

La Compañía ha preparado sus estados financieros separados de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2019.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, tales como se explican en el resumen

de políticas contables significativas incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico donde opera la entidad (su moneda funcional es US dólares), y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto si se especifique lo contrario.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción de;

- (i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2.
- (ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y
- (iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Para estimar el valor en uso, la compañía prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

## **2.2 Las normas y sus modificaciones**

### **2.2.1 Las normas vigentes para los estados financieros por el período anual que inició el 1 de enero de 2018 adoptadas por la Compañía.**

#### **NIIF 9, “Instrumentos Financieros”**

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39 y plantea cambios sustancialmente en tres aspectos: clasificación y medición de instrumentos financieros, deterioro de activos financieros y contabilidad de cobertura, que actualmente no cuenta la Compañía. El nuevo modelo de contabilidad de cobertura pretende alinear en mayor medida el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos financieros de una entidad.

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018 y ha optado por no reestructurar los estados financieros del período comparativo que inicia el 1 de enero de 2017. En consecuencia, las políticas y divulgaciones de los periodos comparativos se basan en las reglas de la norma previa (NIC 39).

Los principales impactos resultantes de la aplicación inicial de la NIIF 9 se asocian con aspectos de clasificación, medición y deterioro de activos financieros que se describen a continuación:

### **Clasificación y medición de activos financieros**

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros:

- medidos al costo amortizado
- al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VR-ORI), y
- al valor razonable con cambios en resultados (VR-Resultados).

La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en las características de sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

Como resultado del análisis de sus transacciones, la Compañía ha concluido que la NIIF 9 no generó cambios en el estado de situación financiera o en el patrimonio neto por la aplicación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Así los activos financieros que se tienen registrados a valor razonable continuarán siendo llevados con ese mismo criterio.

Los activos financieros clasificados bajo la NIC 39 como préstamos y cuentas por cobrar (que incluye a los deudores comerciales), cumplen con el modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses; por lo que cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado de acuerdo con la NIIF 9. En consecuencia, no se requiere cambio en la medición de estos instrumentos.

### **Deterioro**

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdidas incurridas que planteaba la NIC 39 a un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). El modelo de PCE se aplicará a los instrumentos de deuda, la mayoría de los compromisos de préstamo y activos contractuales bajo la NIIF 15 y cuentas por cobrar de arrendamiento bajo la NIC 17, "Arrendamientos" o la NIIF 16, "Arrendamientos".

Bajo el modelo de PCE, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque general") por el cual debe reconocer, en el reconocimiento inicial del instrumento y subsecuentemente, la PCE estimada solo por los siguientes doce meses, a menos que ocurra un deterioro significativo en el riesgo de crédito de la contraparte, en cuyo caso se requerirá el reconocimiento de la PCE por toda la vida del instrumento.

La aplicación de este nuevo concepto de PCE ha originado los siguientes impactos en la Compañía:

- i. La Compañía ha utilizado el enfoque simplificado para la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada (PCE) sobre las cuentas por cobrar provenientes de contratos con clientes, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar comerciales, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.
- ii. Para los préstamos por cobrar a partes relacionadas, la Compañía aplica el enfoque general que implica la estimación de pérdidas esperadas durante los primeros doce meses o, si existe un aumento significativo de riesgo de crédito, durante el plazo total de préstamo. A la fecha de aplicación inicial, la Compañía considera que los préstamos son de riesgo de crédito bajo y no espera que se materialicen incumplimientos en los siguientes doce meses, por lo tanto, no se ha requerido el registro de provisiones por deterioro.

Este cambio de concepto contable no ha generado impacto material en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 por no existir a dicha fecha saldos por provisionar adicionales que representen un importe material para los estados financieros.

### **NIIF 15, “Ingresos provenientes de Contratos con Clientes”**

El principio fundamental de la NIIF 15, “Ingresos provenientes de contratos con clientes” es que una entidad debe reconocer ingresos cuando transfiere el control de los bienes o servicios a sus clientes, a un valor que refleje el precio que la entidad espera tener derecho a cobrar, en contraprestación a la transferencia de dichos bienes o servicios. La nueva norma también amplía los requisitos de revelación y provee guías de transacciones que no fueron previamente cubiertas, al mismo tiempo establece un tratamiento más detallado para contratos con múltiples elementos.

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018, usando el método de transición retroactivo modificado. Bajo este enfoque, el efecto acumulado de la aplicación inicial de la NIIF 15 se debe reconocer como un ajuste al balance de apertura al 1 de enero de 2018 y no se deben reformular los estados financieros de los años comparativos. Como resultado de la aplicación de NIIF 15, no se identificó la necesidad de efectuar ajustes a las cifras de los estados financieros al 1 de enero de 2018.

Este cambio de concepto contable no ha generado impacto en el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 por no existir servicios pendientes de satisfacer a dicha fecha que representen un importe material para los estados financieros.

La Compañía modificó sus políticas contables, sin embargo, no realizó ni representó ajustes de forma retroactiva como resultado de la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15 debido a que los cambios identificados no afectaron de forma significativa los estados financieros de la Compañía.

**Otras modificaciones efectivas que son obligatorias y que no son de relevancia para las actividades de la Compañía.**

- Modificaciones a la NIIF 4, “Contratos de seguro”, en lo referido a la aplicación de la NIIF 9, “Instrumentos financieros” con la NIIF 4, “Contratos de Seguros.
- Modificaciones a la NIIF 2, “Pagos basados en acciones”, en lo referido a clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones.
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014 - 2016 - se modifica la NIIF 1, “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” y la NIC 28, “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, en lo referido a inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
- Modificaciones a las NIC 40, “Propiedades de inversión”, en lo referido a transferencias de inversiones inmobiliarias.

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien.

Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

- CINIIF 22, “Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo”.

Las otras modificaciones a normas e interpretaciones listadas previamente no han tenido impacto sobre los estados financieros de la Compañía de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros de años futuros.

## **2.2.2 Las normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente.**

### **NIIF 16, “Arrendamientos”**

#### **a) Arrendatario.**

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- (i) El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;

- (ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso;
- (iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. Se tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
  - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
  - la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

### **Activo por derecho de uso**

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido de arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta desde la fecha de inicio al final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo de arrendamiento, el que sea menor considerando que si existe una opción de compra se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta para nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

### **Pasivo por derecho de uso**

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en caso de que la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplicará la tasa incremental de deuda. La Compañía utiliza la tasa incremental de deuda como la tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos o, en esencia son fijos, variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, entre otros conceptos. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos. En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento a la tasa de interés periódica constante el pasivo financiero remanente en cada periodo.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por derecho de uso. Al determinar el plazo del arrendamiento, la Gerencia considera todos los factores y 4 circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

### **Excepciones al reconocimiento**

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos, que tienen un plazo de arrendamiento de doce meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Con respecto a la excepción de bajo valor señalada por la norma, la Compañía ha adoptado como política contable que el importe de referencia a considerar es de US\$5,000 (cinco mil y 00/100 dólares americanos).

#### **b) Arrendador**

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía subarrenda un activo, presentan su rol en el contrato de arrendamiento principal y el sub-arrendamiento por separado. Se evalúa la clasificación del arrendamiento de un sub-arrendamiento con referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, no con referencia al activo subyacente. Si un contrato de arrendamiento principal es

un arrendamiento a corto plazo, para que la Compañía aplique la exención descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo. Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la referencia de la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato entre los diferentes componentes.

### **Adopción de la NIIF 16**

En el ejercicio 2019, se hizo la evaluación para la adopción de la NIIF 16 sin embargo, la compañía tiene un arrendamiento cuyo valor no es importante en el año.

### **CINIIF 23, “Incertidumbre en el tratamiento del impuesto a la renta”**

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12, “Impuesto a la renta”, en los casos en que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por la entidad en la determinación del impuesto a la renta. De forma previa, el comité de interpretaciones había aclarado que la contabilización de posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta se debe tratar bajo la NIC 12 y no bajo la NIC 37, “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes en los casos en que una entidad tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por una entidad respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

La CINIIF 23 es efectiva a partir de periodos iniciados el 1 de enero de 2019. La Compañía evaluó el impacto de esta interpretación y no se tiene ningún cambio o impacto en las cifras de los estados financieros individuales por la aplicación de esta norma.

### **Otras modificaciones efectivas que son obligatorias y que no son de relevancia para las actividades de la Compañía**

#### **— NIIF 17, “Contratos de seguros”.**

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique NIIF 9 e NIIF 15.

— **Modificaciones a la NIC 28, “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.**

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigor será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

— **Modificación NIC 19 “Beneficios a los Empleados”**

Las enmiendas a NIC 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte. Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- i. Determinar el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.
- ii. Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

— **Modificación NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” e NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores”.**

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a *NIC 1 Presentación de Estados Financieros e NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores*, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición.

La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada. Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

— **Modificación NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” e NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”**

Las enmiendas a *NIIF 10 Estados Financieros Consolidados e NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada.

Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinarse debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial.

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

— **Modificación NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.**

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses

previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

— **Modificación a la NIIF 3, “Combinación de negocios”, en lo referido a definición de negocio.**

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable.

“Definición de un negocio” El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no.

— **Modificaciones del Marco Conceptual.**

Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunas definiciones importantes. Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigor para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

— **Modificación NIC 12 “Impuestos a las Ganancias”**

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculado más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

Las enmiendas deberán aplicarse a los dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

— **Modificación NIC 23 “Costos sobre Préstamos”**

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

## **2.3 Activos financieros**

### **2.3.1 Clasificación y medición**

A partir del 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de si los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

La medición posterior de activos financieros depende del modelo de negocio que la Compañía ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo.

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2019, la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de medición al costo amortizado. Esta categoría de activos comprende el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, “Cuentas por cobrar relacionadas” y “Otras cuentas por cobrar”.

### **2.3.2 Activos a costo amortizado**

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se reconocen como ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce directamente en resultados y se presenta en el rubro “Otros ingresos” u “Otros gastos”, la ganancia o pérdida por diferencia en cambio asociada, se presenta de forma separada en el estado de resultados integrales en el rubro “Diferencia en cambio, neta”. Las pérdidas por deterioro se presentan en el rubro “Gastos de venta” del estado de resultados integrales.

### **2.3.3 Deterioro**

A partir del 1 de enero de 2018, la Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo

amortizado. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial.

El área de créditos y cobranzas evalúa la calidad crediticia de los clientes al momento de aceptar una transacción para lo cual evalúa su posición financiera, la experiencia pasada respecto al cumplimiento de sus obligaciones y otros factores. Sobre la base de esta información el área de créditos y cobranzas establece límites de crédito individuales respetando los límites fijados por el Directorio. Los límites de crédito se revisan y modifican con regularidad y de acuerdo con las circunstancias.

#### **2.4 Baja en cuentas de activos financieros**

La compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

#### **2.5 Deterioro de activos no financieros**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. La Compañía estima el importe recuperable de un activo cuando existe tal indicio, o cuando se requiere efectuar una prueba anual de deterioro de su valor.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta las transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no existen dichas transacciones, se usa un modelo apropiado de evaluación.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación acumulada, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales.

## **2.6 Pasivos financieros**

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

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 9, “Instrumentos financieros”, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como:

- (i) pasivos financieros al costo amortizado, y
- (ii) pasivos financieros al valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

La clasificación depende del propósito por el cual se asumieron los pasivos y la forma como éstos son gestionados. La Gerencia determina la clasificación de los pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

### **2.6.2 Medición posterior**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía únicamente mantiene pasivos clasificados al “costo amortizado”, los cuales se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

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 (12) meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.6.3 Baja en cuentas**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo 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 del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **2.6.4 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

## **2.7 Efectivo y equivalente de efectivo**

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo con entidades financieras, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos.

## **2.8 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

La compañía **INMOBILIARIA DIEZ DE AGOSTO S.A.**, presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a)** Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlos o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- (b)** Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- (c)** Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguiente después del periodo sobre el que se informa.

- (d) El activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a) Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- (b) Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- (c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

## 2.9 Propiedades

Las propiedades se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera.

El costo inicial de las propiedades comprende su precio de adquisición o costo de construcción, cualquier costo atribuible para que el activo esté listo para ser usado, y todos los costos directamente relacionados para poner dichos activos en operación, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y los costos de financiamiento para los proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Cuando los componentes significativos de propiedades requieren ser reemplazados, la Administración da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el estado de resultado a medida que se incurren.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos. Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades, se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto en el periodo en que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como construcciones en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

## **Mantenimiento y reparaciones mayores**

Los gastos de mantenimiento mayores comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

### **Depreciación**

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación son:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificio	50

El costo se deprecia de acuerdo con el método que aplica la compañía. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

### **2.10 Provisiones - General**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **2.11 Impuesto a la renta**

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

#### **Impuestos a la ganancias corriente**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y

partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **Impuestos diferidos**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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

## **2.12 Pasivos y activos contingentes.**

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad.

Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos para la compañía.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

## **2.13 Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en que el pago es realizado. Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

## **2.14 Reconocimiento de gastos.**

Los gastos operacionales se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

## **2.15 Activos y pasivos compensados.**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS**

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan de manera significativa los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos, las relevaciones relacionadas, así como la revelación sobre los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Estos juicios y supuestos contables son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y en el mejor criterio de la Administración de la compañía acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa incluyendo las expectativas de los eventos futuros que se crean son razonables bajo las actuales circunstancias, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros.

La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de deterioro de cobranza dudosa – nota 2.3.3
- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización – nota 2.9
- Impuesto a las ganancias – nota 2.11
- Provisión para contingencias – nota 2.12

Las estimaciones contables por definición muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Administración de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<b>2019</b>
Banco local	<u><b>4,336</b></u>

La cuenta corriente bancaria esta denominada en dólares estadounidenses y se encuentran depositados en el Banco del Pacifico y es de libre disponibilidad.

#### 5. CUENTA POR COBRAR RELACIONADA

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Relacionada – Admifin S.A. <b>(1)</b>	15,809
<b>Total</b>	<u><b>15,809</b></u>

**(1)** Corresponde a las últimas facturas de arriendo a la relacionada Admifin S.A. del 2019 que se están cobrando durante el año 2020, la Administración considera que no existe riesgo de incobrabilidad.

## 6. IMPUESTOS POR COBRAR Y/O PAGAR

### (a) Impuestos por cobrar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Iva en compras <b>(1)</b>	8,553
<b>Total</b>	<u><b>8,553</b></u>

**(1)** A continuación el movimiento del año 2019 del crédito tributario IVA es como sigue:

	<b>Valor</b>
Saldo al inicio del año 2019	11,163
(+) IVA pagado por compra de bienes y servicios	2,862
(-) IVA cobrado por ingresos de arriendos	(5,472)
<b>Saldo al final del año 2019</b>	<u><b>8,553</b></u>

### (b) Impuestos por pagar

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta <b>(1)</b>	305
Impuesto a la renta por pagar <b>(Ver nota 10(e))</b>	1,477
<b>Total</b>	<u><b>1,782</b></u>

**(1)** Estos valores corresponden a las retenciones del mes de diciembre del 2019 y fueron declarados y pagados en enero del 2020 en sus respectivos formularios.

## 7. PROPIEDADES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Costo o valuación	1,276,198
Depreciación acumulada	(66,542)
<b>Neto</b>	<u><b>1,209,656</b></u>
<b>Descripción neta:</b>	
Terreno <b>(1)</b>	155,903
Edificios <b>(2)</b>	1,053,753
<b>Totales</b>	<u><b>1,209,656</b></u>

**(1)** Incluye los siguientes bienes: **a)** Terreno ubicado en la provincia de Santa Elena cantón Salinas en el sector de Chipipe Mz. 124 lote 3 y cuyo código catastral es el # 2-1-2-43-18-0. De acuerdo a la información del predio catastral del año 2019 este terreno tiene un

valor aproximado de US\$84,812. **b)** Terreno ubicado en las calles Diez de Agosto 513 y Boyacá cuyo código catastral es el # 03-0036-010-0-0-0-0 adquirido en el año 2018 (**Ver nota 7 # 2(a)**)

(2) A continuación un detalle de las edificaciones que posee la compañía:

<u>Ubicación</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Tipo</u>	<u>Fecha de ingreso</u>	<u>Área</u>	<u>Valor</u>
10 de Agosto 513; entre Boyacá y Chimborazo	03-0036-010-0-0-0-1	Edificio Equinoxcorp	Junio, 2018	476.44	740,910
Chimborazo 606 y 10 de Agosto	03-0036-011-0000-1-1	Edificio Simon planta Baja	Mayo, 2009	259.56	132,914
	03-0036-011-0000-2-1	Edificio Simon piso uno	Mayo, 2009	444.60	246,471
<b>Total Costo</b>				<b>1,180.60</b>	<b>1,120,295</b>
<b>(-) Depreciación acumulada</b>					<b>(66,542)</b>
<b>Costo neto</b>					<b>1,053,753</b>

A continuación un detalle del movimiento de la cuenta:

	<b>Valor</b>
<b>Costo de Edificios</b>	
Valor en libros de edificios (al 01 de enero del 2018)	379,385
Adiciones - Donación 2018 <b>(a)</b>	740,910
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>1,120,295</b>
Adiciones 2019	-
<b>Total costo de Edificios</b>	<b>1,120,295</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	
Dep. acumulada al 01 de enero del 2018	(28,434)
Gasto de depreciación año 2018	(17,738)
<b>Dep. acumulada al 31 de diciembre 2018</b>	<b>(46,172)</b>
Ajuste por exceso de depreciación del 2018	1,771
Gasto de depreciación año 2019	(22,141)
<b>Dep. acumulada al 31 de diciembre 2019</b>	<b>(66,542)</b>
<b>Saldo neto de edificios al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>1,053,753</b>

**(a)** Bienes de propiedad de Inmogroup Sociedad Anonima (Sucursal Ecuador) y su accionista Inmogroup Sociedad Anonima de Costa Rica, quien mantenía dentro de sus activos estas propiedades valoradas en US\$ 870,000 que estaba compuesto de terreno por US\$129,090 (**Ver nota 7 # 1**) y edificio por US\$740,910. La compañía entro en un proceso de disolución, razón por la cual sus accionistas el 09 de febrero

del 2017, decidieron dar en perpetua enajenación (donar), a Inmobiliaria Diez de Agosto S.A., por lo cual se incluye como propiedades y un pasivo a Inmgroup Sociedad Anonima (Sucursal Ecuador). Según acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 27 de diciembre de 2019, los accionistas deciden dar de baja el pasivo y transferirlo al Patrimonio.

## 8. PASIVO TRIBUTARIO DIFERIDO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
<b>Pasivo Tributario Diferido (a)</b>	<b>44,226</b>

(a) Corresponde al valor reconocido en el año 2011 a consecuencia del revalúo del edificio y que se desglosa de la siguiente manera:

	<b>Valor</b>
<b>Saldo al 01 de enero del 2018</b>	46,192
Ajuste por el gasto de depreciación de la parte revaluada del año 2018	-
<b>Saldo del pasivo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>46,192</b>
Ajuste por el gasto de depreciación de la parte revaluada del año 2018 (US\$3,931*25%)	(983)
Ajuste por el gasto de depreciación de la parte revaluada del año 2019 (US\$3,931*25%)	(983)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>44,226</b>

## 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Capital social	<b>800</b>

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social es de US\$800 y el total de las acciones suscritas son 800 a un valor nominal de US\$1,00 que da opción a un voto en la Junta General de Accionistas. Los accionistas de la compañía son los siguientes:

<u>Nombres de los Accionistas</u>	<u>RUC</u>	<u>%</u>	<u>Total en acciones</u>	<u>País o Residencia</u>
Impredi S.A.	0990830584001	50%	400	Ecuador
Simsa Holding Corp Sociedad Anónima.	SE-G-00000339	50%	400	Costa Rica
<b>Totales</b>		<b>100%</b>	<b>800</b>	

**RESERVA LEGAL:** De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

**SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES:** Es el excedente originado por las revaluaciones de sus edificios.

**RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF:** De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF si este fuese positivo (saldo acreedor), sólo podrá 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 en el caso de liquidación de la compañía.

**LEY DE COMPAÑÍAS Art. 297:** Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto en los incisos anteriores.

De los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Sin embargo, en las compañías emisoras cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente se repartirá como dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. Estos emisores podrán también, previa autorización de la Junta General, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.

Los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.

Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

## **10. IMPUESTO A LA RENTA**

### **a) Años abiertos a revisión fiscal**

Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los 7 años posteriores al año de presentación de la declaración jurada de impuestos. Las Declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e Impuesto al valor agregado y de Retenciones a la Fuente están sujetas a la fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

### **b) Dividendos en efectivo**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

### **c) LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (Viernes 29 de diciembre de 2017 Segundo Suplemento - Registro Oficial N° 150)**

#### **—REFORMAS A LA LEY ORGANCA REGIMEN TRIBUTARIA INTERNO - LORTI.**

#### **De las Exenciones Artículo 9.6.- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas.**

Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley.

### **De las Tarifas Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades:**

Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de las sociedades del 22% al 25% para aquellas sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el País y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas.

La tarifa del impuesto a la renta correspondiente a la sociedad más tres puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

### **d) LEY ORGANICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA**

Mediante Registro Oficial número 111, del martes 31 de diciembre de 2019, se expidió la mencionada ley, mediante la cual se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- La remisión del 100% del interés y recargos generados por las obligaciones de crédito tributario que hayan vencido o por convenios de pagos; la condonación incluye intereses por mora, multas y gastos administrativos que se hallen pendientes de pago a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, siempre que sean derivadas de la instrumentación de créditos educativos concedidos en cumplimiento de las políticas públicas, planes, programas o proyectos de fortalecimiento, formación y capacitación del talento humano.
- Eliminación del Anticipo de impuesto a la renta como pago definitivo y se reconoce el derecho a la devolución en caso de pago indebido y pago en exceso.
- Contribución Única y Temporal sobre Ingresos Gravados en 2018, y de carácter impositivo obligatorio y temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. El sujeto pasivo que realicen actividades económicas, salvo las empresas públicas, cuyo ingresos brutos superiores a US 1 millón en el 2018. Con un límite en caso que el impuesto sea superior al 25% del impuesto causado o determinado por el ejercicio fiscal 2018. La declaración y pago de este impuesto se realizara hasta marzo 31 de cada ejercicio fiscal, y se puede solicitar facilidad de pago por un plazo de hasta 3 meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial (20%).
- Impuesto a la renta único a los ingresos de actividad agropecuaria. No se aplica para el sector forestal y bananero, su pago es de acuerdo con la tabla respectiva.
- Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

— Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su periodo de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de impuesto a la renta inclusive el pago correspondiente a la participación trabajadores; adicionalmente estos conceptos no deberán ser considerados como gastos atribuibles para generar ingresos exentos y en cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos .

— Empresas fantasmas, el Art. 298 del COIP sanciona con pena de libertad de 3 a 5 años a quien emita, acepte o presente a la administración tributaria comprobantes de venta, de retención o documentos complementarios por operaciones inexistentes o cuyo monto no coincida con el correspondiente a la operación real. La máxima pena aplica cuando la defraudación supera los 100 Salarios Básicos Unificados, esto es \$ 40,000.00.

— Ampliación de hasta 15 años en el pago de impuesto a la renta para inversiones nuevas en sectores priorizados

e) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2019 es la siguiente:

	<b>2019</b>
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta</b>	<b>(2,550)</b>
<b>Más:</b>	
Gastos no deducibles – depreciación por revalúo	3,931
Gastos no deducibles – Varios	30,074
	<hr/>
<b>Base de cálculo de impuesto a la renta</b>	<b>31,455</b>
	<hr/>
<b>Impuesto a la renta causado 25%</b>	<b>7,864</b>
	<hr/>

**(1)** La compañía por su valor de activos e ingresos, es considerada como una microempresa (Pymes) y la tasa de impuesto a la renta aplicable del 22% sin embargo, por la presentación tardía del Anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores, se incluye 3% adicional de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<b>2019</b>
Impuesto a la renta causado del año	7,864
Retenciones en la fuente del año	(3,648)
Retenciones en la fuente años anteriores	(2,739)
	<hr/>
<b>Saldo por pagar al final del año (Ver nota 6(b))</b>	<b>1,477</b>
	<hr/>

## 11. Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Mediante Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el art. Innúmerado posterior al art. 3, establece a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos

obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) diversos sectores y entre los que se encuentra enmarcada la compañía y que es la siguiente:

***Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.***

En el Registro Oficial No. 283, de julio 07 de 2014, se publicó la Resolución UAF-DG-SO-2014-001, emitida por el Director General de la Unidad de Análisis Financiero, mediante la cual se expide el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados (personas jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

No obstante, para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y demás disposiciones relacionadas a dicha obligación, la UAF notificará a cada sector, mediante Resolución que se publicará en el Registro Oficial, como es el caso de las compañías dedicadas a la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria (***Resolución UAF-DG-2012-0035, publicada en R.O. No.710, 24-V-2012***) estas compañías deberán seguir los siguientes pasos:

**Código de registro:** Los sujetos obligados deben obtener su respectivo código de registro en un plazo no mayor de 90 días, a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujetos obligados en el Registro Oficial.

**Medidas de obligatoria aplicación:** Los sujetos obligados deben registrar la información de sus clientes, sean personas naturales o jurídicas, permanentes u ocasionales, como la identidad, ocupación, actividad económica, estado civil, domicilio, expedientes de cuentas y correspondencia comercial. Adicionalmente, se deberán aportar las medidas de Debida Diligencia, de acuerdo a las disposiciones emitidas por el respectivo organismo de control.

**Oficial de cumplimiento:** Los sujetos obligados deben calificar su oficial de cumplimiento ante el respectivo organismo de control al que se encuentren sujetos.

**Reportes de operaciones:** El oficial de cumplimiento debe acceder al Sistema de Carga en Línea de Reportes (SCL), con su usuario y contraseña.

**Normas de prevención:** Los sujetos obligados a reportar deben desarrollar un sistema de prevención de riesgos que permita detectar casos potencialmente relacionados con el lavado de activos o el financiamiento de delitos en sus diferentes modalidades, con sujeción a los lineamientos que para el efecto establezca el respectivo organismo de regulación al que se encuentren sujetos, que será comunicado a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) para su registro.

Los sujetos obligados a reportar deberán aprobar e implementar un Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el que deben hacer constar las obligaciones establecidas en la Ley, este Reglamento y las normas emitidas por los organismos de regulación y control correspondientes, el cual deberá ser registrado en la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). En relación a los sujetos obligados que no cuentan con organismo de control, el Manual de Prevención deberá ser aprobado y registrado ante la UAFE.

A la fecha de emisión de este informe (10 de julio 2020), la Administración de la compañía manifiesta que se encuentra en proceso de recopilación de la información y elaboración del

informe por parte del auditor externo, para cumplir con los requisitos que exige la entidad de control.

## 12. INGRESOS POR ARRIENDOS.

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>2019</b>
Por arriendo de oficinas <b>(1)</b>	<u><b>45,600</b></u>

**(1)** Corresponde al ingreso mensual de US\$3,800 por el alquiler de la planta baja del edificio de propiedad de la compañía Inmobiliaria Diez de Agosto S.A., a la compañía relacionada Admifin S.A.

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 01 de enero del 2020, y la fecha de los presentes estados financieros (10 de julio de 2020), según la Administración de la compañía no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero - contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.