

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN
LIQUIDACION"**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 y 2018

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Siglas y abreviaturas utilizadas	
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Nota a los estados financieros	11 en adelante

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La Compañía	PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto de retención en la fuente
IR	Impuesto a la renta
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
N°	Número
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****Cuenca, 11 de Agosto de 2020****A la Junta General de Accionistas de:****PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****Informe sobre la auditoría a los estados financieros****Opinión modificada con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"**, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"**, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión modificada con salvedades

No hemos podido verificar la razonabilidad de las cuentas contables, que presenta La Compañía:

"1.2.07.04.01.20 FIDASA" por el valor de USD 333.415,35, sin embargo esta inversión ya no pertenece a La Compañía.

"1.2.07.04.06 REVALUACION FIDEICOMISO BOULE" por el valor de USD (104.844,10).

"1.2.07.04.01. TOTAL OTRAS INVERSIONES LARGO PLAZO" se realizaron ajustes por el valor de USD 1.670.148,67; sin embargo la información que presenta corresponde al 31 de diciembre del 2018, conforme requiere la técnica contable debe realizarse al 31 de diciembre de 2019

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia



Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Énfasis

Hasta la fecha de emisión del presente informe La Superintendencia de Compañías continúa en proceso de revisión, con respecto a la solicitud de reactivación, cambio de domicilio y reforma a los estatutos de parte de La Compañía, según oficio N° SCVS-INC-DNICAI-2020-00000780-O, con fecha 04 de enero de 2020.

La Compañía registra "3.6.01.01 Ganancias acumuladas" por el valor de USD 449.671,83, originado en el incremento de capital de Induglob S.A. de períodos anteriores y no reconocidos oportunamente como ingresos en los períodos respectivos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 30 de Noviembre de 2020.

Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.

SC.- RNAE N° 942

Ing. Com. CPA. Saúl Vázquez León, MCF

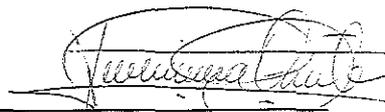
Socio - Gerente

Registro CPA 28990

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	21.132	180.642
Activos financieros	3	1.328.465	383.238
Servicios y otros pagos anticipados		5.139	341
Activos por impuestos corrientes	4	71.360	73.867
<u>Activo no corriente</u>			
Propiedades, planta y equipo	5	9.719.922	9.846.270
Otros activos no corrientes	6	5.285.303	2.416.424
TOTAL ACTIVOS		16.431.321	12.900.782
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar		666	6.051
Otras obligaciones corrientes	7	20.213	74.446
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	8	193.504	175.884
Anticipos de clientes		6.431	6.249
Otros pasivos corrientes		-	500
<u>Pasivo no corriente</u>			
Obligaciones con instituciones financieras	9	11.925.863	11.820.232
TOTAL PASIVO		12.146.678	12.083.362
Patrimonio neto			
Capital	10	374.475	374.475
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización		141.627	219.312
Reservas		63.714	63.714
Otros resultados integrales		3.369.938	-
Resultados acumulados	11	687.276	237.604
Resultados del ejercicio		(352.387)	(77.685)
TOTAL PATRIMONIO		4.284.643	817.420
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.431.321	12.900.782


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente

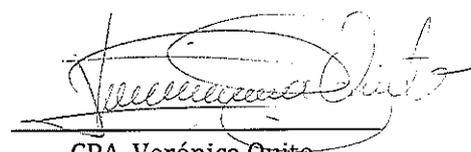

CPA. Verónica Quito
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

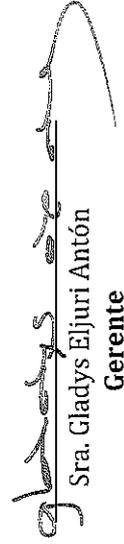
	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prestación de servicios		240.174	291.059
Dividendos		7.614	255.254
Otros ingresos		35.035	58.425
Ventas netas		282.822	604.738
Utilidad bruta en ventas		282.822	604.738
Gastos Administrativos	12	(262.047)	(270.265)
Gastos financieros	13	(352.949)	(337.711)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(332.174)	(3.239)
Impuesto a la renta causado	14	(20.213)	(74.446)
Resultado del ejercicio después de impuestos		(352.387)	(77.685)
Resultado del ejercicio después de impuestos diferidos		(352.387)	(77.685)
Resultado integral del ejercicio después de impuestos		(352.387)	(77.685)

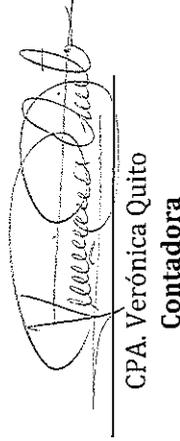

Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Reservas facultativa, estatutaria, otras	Otros superávits por revaluación	Ganancias acumuladas	(-) pérdidas acumuladas	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Reserva de capital	(-) pérdida neta del período	Total Patrimonio
Saldo inicial 01 enero 2018	374.475	2.046.943	43.253	20.460	-	-	(1.547.088)	59.550	178.054	(260.543)	915.105
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(1.807.631)				1.547.088				260.543	-
Otros cambios (detallar)		(20.000)									(20.000)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)										(77.685)	(77.685)
Saldo inicial 31 diciembre 2018	374.475	219.312	43.253	20.460	-	-	-	59.550	178.054	(77.685)	817.420
Corrección de errores					3.369.938	449.672					3.819.610
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(77.685)								77.685	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)										(352.387)	(352.387)
Saldo final 31 diciembre 2019	374.475	141.627	43.253	20.460	3.369.938	449.672	=	59.550	178.054	(352.387)	4.284.642


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

(*) Los otros cambios constituyen una baja de inversión de corto plazo. Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

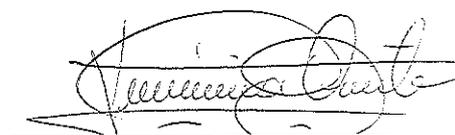
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(159.511)	163.034
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	66.443	334.375
Clases de cobros por actividades de operación	260.952	226.642
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	223.928	152.558
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	34.517	
Otros cobros por actividades de operación	2.507	74.084
Clases de pagos por actividades de operación	(120.135)	(161.758)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(32.275)	(24.371)
Otros pagos por actividades de operación	(87.860)	(137.387)
Dividendos recibidos	-	255.254
Intereses pagados	(445)	(1.222)
Intereses recibidos	-	58.425
Impuestos a las ganancias pagados	(74.446)	(42.965)
Otras entradas (salidas) de efectivo	518	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	3.298	(3.594)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(4.316)	(3.594)
Dividendos recibidos	7.614	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(229.252)	(167.747)
Pagos de préstamos	(246.872)	(39.024)
Otras entradas (salidas) de efectivo	17.620	(128.723)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(159.511)	163.034
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	180.642	17.609
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>21.132</u>	<u>180.642</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE EFECTIVO.**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(332.174)	(3.239)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	552.788	391.915
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	130.663	129.872
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	76.160	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(20.213)	(74.446)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	366.179	336.489
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(154.171)	(54.301)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(15.785)	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(76.160)	(64.417)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(4.798)	326
(Incremento) disminución en otros activos	2.507	(13.211)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.384)	(5.768)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(54.733)	31.481
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	182	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(2.712)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>66.443</u>	<u>334.375</u>


Sra. Gladys Eljuri Antón
Gerente


CPA. Verónica Quito
Contadora

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.- La Compañía fue constituida según escritura pública el 06 de Diciembre de 1967, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 204 el 28 de Diciembre de 1967, e inscrita en el Registro Mercantil el 05 de Enero de 1968, bajo el número 8283.

Con fecha 29 de Septiembre de 2006 según escritura pública y con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 8499, el 29 de Diciembre de 2007 se resuelve el aumento de capital de la Compañía, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil el 31 de Diciembre de 2007, bajo el N° 25493.

La actividad de La Compañía es la administración, compra y venta de bienes raíces, actividades inmobiliarias. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Según nuestra revisión en la página web de La Superintendencia de Compañías (14 de abril de 2020), La Compañía mantiene inversiones en quince empresas, entre asociadas y subsidiarias, en donde ejerce poder en varias de las empresas mencionadas, por lo que actúa como una entidad controladora. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

El domicilio legal de La Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la calle Carlos Julio Arosemena Km 2,5 S/N y la vía Daule.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPyE y estimación de Jubilación y Desahucio.

Aprobación de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización del Directorio de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva.

Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas. En cuanto a las cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas se registran al costo que es equivalente a su valor razonable puesto que son medibles en el corto plazo, como resultado no se han esperado ni se han dado diferencias de impacto al momento de aplicación de la norma; sin embargo, al momento de la adopción de la norma, La Administración analizó otra vez las condiciones y plazos de cobro de las cuentas antes mencionadas. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción son previamente pactados con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos, se definen como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. Un arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo, sin embargo bajo la normativa vigente, los arrendamientos de los arrendatarios deberán ser reconocidos en el estado de situación financiera (como activo y deuda), excepto en limitadas circunstancias. Para el caso de los arrendadores, se mantiene la necesidad de distinguir entre arrendamiento financiero u operativo, con base en la transferencia o no de riesgos y beneficios asociados al activo. El nuevo estándar no genera un mayor impacto en la Compañía, ya que no hay un apalancamiento financiero mediante arrendamientos operativos. Esta norma entra en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2017	(0,20%)
2018	0,27%
2019	(0,07%)

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS AL PRESENTE INFORME.**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad. Son medidos inicialmente a su valor razonable (reconocido en activo o pasivo), más cualquier costo atribuible a la transacción. Al 31 de Diciembre de 2019, La Compañía mantuvo activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas por cobrar clientes: Se reconocerán inicialmente al costo. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de productos realizados en el curso normal de operaciones. No generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar a relacionadas.- Que provienen de operaciones comerciales y financiamiento. Son cuentas por cobrar con entidades relacionadas, por préstamos para financiamiento de capital de trabajo y por ventas realizadas en el curso normal del negocio. Se reconocen inicialmente al costo, no devengan intereses.

Deterioro de cuentas por cobrar.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una estimación, para efectos de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. La Compañía, en base al análisis de morosidad de sus clientes, realiza la estimación para el deterioro de las cuentas por cobrar, anualmente.

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.

Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a trabajadores y proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

Impuesto a la renta

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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.

Propiedades, planta y equipo

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.
- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles, tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos	Vida útil	Deprec. %
Edificios	20 y 50	5 y 2
Instalaciones	10	10
Muebles y enseres	10	10

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipo.

Revaluación.- Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Activos financieros en Inversiones Subsidiarias

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

Subsidiaria.- Una entidad que está controlada por otra entidad.

Control.- Un inversor, independientemente de la naturaleza de su implicación en una entidad (la participada), determinará si es una controladora mediante la evaluación de su control sobre la participada. Un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Por ello, un inversor controla una participada si, y sólo si, éste reúne todos los elementos siguientes:

- (a) poder sobre la participada;
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Un inversor considerará todos los hechos y circunstancias al evaluar si controla una participada. El inversor evaluará nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados.

Dos o más inversores controlan de forma colectiva una participada cuando deben actuar de forma conjunta para dirigir las actividades relevantes. En estos casos, dado que ningún inversor puede dirigir las actividades sin la cooperación de los otros, ninguno controla individualmente la participada.

Estados financieros individuales del inversionista.- La inversión en una empresa asociada, que se incluye en los estados financieros de una empresa inversionista que no emite estados financieros consolidados, debe ser:

- llevada contablemente al costo;
- contabilizada utilizando el método de la participación, según se describe en esta Norma, si este método de contabilización hubiera sido el apropiado en el caso de que la empresa inversionista hubiera emitido estados consolidados, o bien;
- Contabilizarse como activo financiero disponible para la venta o como activo financiero negociable, según las definiciones y descripciones de los métodos correspondientes.

Estados financieros consolidados.- La NIIF 10 Estados Financieros Consolidados establece los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas. Para cumplir con estos principios es necesario:

- (a) requiere que una entidad (la controladora) que controla una o más entidades distintas (subsidiarias) presente estados financieros consolidados;
- (b) define el principio de control, y establece el control como la base de la consolidación;
- (c) establece la forma en que se aplica el principio de control para identificar si un inversor controla una participada y por ello debe consolidar dicha entidad;
- (d) establece los requerimientos contables para la preparación de los estados financieros consolidados; y
- (e) define una entidad de inversión y establece una excepción de consolidar ciertas subsidiarias de una entidad de inversión.

Pasivos financieros a corto plazo**Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de La Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

Pasivo a largo plazo.- Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas

Corresponden a obligaciones por compras de bienes y servicios y financiamientos por préstamos recibidos. Se registran como sigue:

- a) Comerciales, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado,

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

no devengan intereses y son pagaderas a corto plazo.

- b) Financiamiento, por préstamos recibidos de sus relacionados que se registran a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan en el largo plazo.

Obligaciones con entidades del exterior

Representan los créditos, los cuales se registran inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción para la obtención de los créditos y después se miden al costo amortizado. Los vencimientos iguales o mayores a doce meses se presentan como largo plazo. La compañía obtiene financiamiento del exterior.

Provisiones.- Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- (a) La entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- (c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no reconoce la provisión.

Capital suscrito o asignado

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

Aporte de accionistas para futuras capitalizaciones

Comprende los aportes efectuados por los accionistas, para futuras capitalizaciones.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva Facultativa

La ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un % para formar la reserva especial o facultativa. La Junta General decide el valor y el fin específico de este fondo.

Otros superávit por revaluación

Corresponde a la revaluación efectuada de las inversiones con sus asociadas y subsidiarias.

Ganancias acumuladas

Contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los accionistas no han decidido un destino definitivo.

Pérdidas acumuladas

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas.

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez.

Reserva de capital

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Representan un ajuste contable de años anteriores, cuando la compañía presentaba sus estados financieros en la moneda de sucres, bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Reconocimiento de ingresos

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Ingresos por dividendos.- Los ingresos por dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del socio.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% en los años 2019 y 2018; y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en el impuesto definitivo.

Además en el Reglamento a la ley de Régimen Tributario Interno Art. 15.-Dividendos y utilidades distribuidos.- En el caso de 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 jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

1.3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

- **Estimaciones para deterioro de cartera.-** En base al estudio de morosidad de cartera, como se encuentra definido en las políticas contables.
- **La revalorización de activos fijos.-** Es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registran al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, los cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.
- **Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.-** La estimación de las vidas útiles y valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las políticas contables.
- **Método de la participación.-** El método de la participación, en el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconocerá en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de inversión. Podría ser necesaria la realización de ajustes al importe por cambios en la participación proporcional del inversor en la participada que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participada. Estos cambios incluyen los que surjan de la reevaluación de las propiedades, planta y equipo, y de las diferencias de conversión de la moneda extranjera. La parte que corresponda al inversor en esos cambios se reconocerá en el otro resultado integral de éste.
- **Método del costo.-** Bajo el método del costo, el inversionista registra al costo de adquisición su inversión en la empresa participada. El inversionista reconoce ingresos sólo en la medida en que recibe las distribuciones de ganancias acumuladas de la empresa participada, tras la fecha de adquisición por parte del inversionista. Los repartos de dividendos por encima de tales ganancias acumuladas se consideran recuperación de la inversión, y por tanto se registran como una disminución en el costo de la misma.

1.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta La Compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de liquidez.-** las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración.

- **Riesgo de capital.**- El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes.
- **Riesgo de crédito.**- Surge de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas. Respecto a la exposición de crédito a los clientes, el departamento de crédito mantiene políticas, manuales y herramientas tecnológicas en la concesión de cupos de crédito, que minimizan los riesgos de recuperación de crédito.
- **Riesgo de tasa de interés.**- Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	9.14	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.92	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	10.88	Productivo PYMES	11.83
Productivo Agrícola y Ganadero**	8.48	Productivo Agrícola y Ganadero**	8.53
Comercial Ordinario	8.67	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.68	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.78	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.95	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.27	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.74	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.46	Educativo	9.50
Educativo Social ³	6.51	Educativo Social ³	7.50
Vivienda de Interés Público	4.74	Vivienda de Interés Público	4.99
Inmobiliario	10.14	Inmobiliario	11.33
Microcrédito Agrícola y Ganadero**	19.26	Microcrédito Agrícola y Ganadero**	20.97
Microcrédito Minorista ^{1*}	25.00	Microcrédito Minorista ^{1*}	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	23.41	Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	20.14	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	23.50
Microcrédito Minorista ^{2*}	22.60	Microcrédito Minorista ^{2*}	30.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	22.66	Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	27.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	20.84	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	25.50
Inversión Pública	8.51	Inversión Pública	9.33

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

Entidad financiera	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Del Austro S.A.	AA / AA+	AA / AA+

2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, en la cuenta corriente del Banco del Austro S.A., se encuentra el valor de USD 21.132 y USD 180.642 respectivamente.

3.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre, presentan los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	718.000	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (1)	226.779	210.994

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Otras cuentas por cobrar relacionadas (2)	384.375	173.575
(-) provisión cuentas incobrables y deterioro (3)	<u>(689)</u>	<u>(1.332)</u>
Total	<u>1.328.465</u>	<u>383.238</u>

(1) Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos por vencimiento

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vencidos de 1 a 3 meses	13.800	19.937
Vencidos de 4 a 6 meses	2.780	38.565
Vencidos de 7 a 9 meses	4.076	6.989
Vencidos de 10 a 12 meses	7.482	-
Vencidos más de 12 meses	183.479	107.762
Por Vencer	<u>15.162</u>	<u>37.741</u>
Suma total	<u>226.779</u>	<u>210.994</u>

(2) En los períodos, las obligaciones con los relacionados se presentan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Distribuidora Eljuri Cia Ltda	30.000	30.000
Elanhold S.A.	-	40
Ind. E Inversiones Del Austro	101.250	86.250
Mercointelg S.a.	56.652	56.652
Cestia S.a.	<u>196.474</u>	<u>634</u>
Total	<u>384.375</u>	<u>173.575</u>

(3) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	(1.332)	(1.332)
Bajas	<u>643</u>	=
Saldo final	<u>(689)</u>	<u>(1.332)</u>

4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	-	1.499
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R.)	34.217	34.688
Anticipo de impuesto a la renta	<u>37.144</u>	<u>37.679</u>
Total	<u>71.360</u>	<u>73.867</u>

5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de Diciembre:

	Saldo 31 Dic 2018	Adiciones	Saldo 31 Dic 2019
Terrenos	8.062.551	-	8.062.551
Edificios	2.675.140	-	2.675.140
Instalaciones	4.200	-	4.200
Muebles y enseres	3.594	4.316	7.910
Otros propiedades, planta y equipo	315	-	315
Subtotal	10.745.800	4.316	10.750.116
(-) Depreciación acumulada	(899.531)	(130.663)	(1.030.194)
Total	<u>9.846.270</u>	<u>(126.347)</u>	<u>9.719.922</u>

6.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIAS)

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Industria De Cosméticos Inter	204	204
Huertos Uzhupud S.A.	-	731
Compañía Nacional De Gas Cong	84	6
Cables Eléctricos Ecuatoriano	147	1.354
Empresa Hotelera Cuenca C.a.	56.420	48.544
Novaholding S.a.	3.524	17.620
Telecuador C. Ltda.	5.497	928.477
Hotel Oro Verde S.a. Hotver	4.176	1.133
Mudejar C.a.	272.000	544.000
Induglob S. A.	722.450	272.778
Impartes S.a.	24.999	24.999
Metrocar S.a.	30.644	20.901
Banco Del Pichincha	1.322	1.322
Banco Del Austro	-	333.415
FIDASA	333.415	-
Poligraf Andina Cia. Ltda.	102	606
Sociedad Agrícola E Industria	47.628	5.704
Consortio Ecuatoriano Automot	52.582	3.441
Inversancarlos S.a.	17.257	19.550
Revaluación Sociedad Agrícola	24.478	-
Revaluación Consortio Ecuator	24.745	-
Revaluación Inversancarlos S.	3.736	-
Revaluación Industria De Cosm	3.891	-
Revaluación Compañía Nacional	24	-

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Revaluación Cables Electricos	3.889	-
Revaluación Empresa Hotelera	32.333	-
Revaluación Novaholding S. A.	34.612	-
Revaluación Telecuador Cia. L	1.485.893	-
Revaluación Hotel Oro Verde S	4.828	-
Revaluación Mudejar C. A.	(52.722)	-
Revaluación Induglob S. A.	1.309.422	-
Revaluación Impartes S. A.	28.929	-
Revaluación Metrocar S. A.	3.186	-
Revaluación Fidasa	732.273	-
Revaluación Poligraf Andina C	(13.460)	-
Fideicomiso Boulevard - Av. F	191.639	191.639
Revaluación Fideicomiso Boule	<u>(104.844)</u>	=
Total	<u>5.285.303</u>	<u>2.416.424</u>

7.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 se presentan los saldos de USD 20.213 y USD 74.446 respectivamente, correspondientes a la obligación con la administración tributaria del impuesto a la renta por pagar.

8.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre, se encuentran obligaciones que no generan costo financiero y no tienen fecha de vencimiento, ni garantías. A continuación detallamos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar diversas/re	17.620	-
Almacenes Juan Eljuri Cia. Lt	162.984	162.984
Constructora San Jorge S. A.	<u>12.900</u>	<u>12.900</u>
Total	<u>193.504</u>	<u>175.884</u>

9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre, se presentan las siguientes deudas con el exterior, con el 4% de interés anual:

<u>Acreeedor</u>	<u>Fecha inicio</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Finalización</u>
Alamo Investment #0307025	8/12/2006	1.710.000	1.710.000	8/12/2026
Alamo Investment #0307024	11/12/2006	200.000	200.000	11/12/2026
Alamo Investment #0306407	19/10/2006	559.629	559.629	19/10/2016
Fininvest Overseas #0300030	08/03/2000	470.000	500.000	08/03/2000

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Fininvest Overseas #0300029	08/03/2000	370.000	400.000	08/03/2000
Fininvest Overseas #0306383	14/09/2006	639.017	725.889	14/09/2006
Fininvest Overseas #0306293	25/07/2006	250.000	250.000	25/07/2006
Financiera del Sur #0301071	22/03/2001	177.576	177.576	22/03/2001
Beesroy Investment #0310038	29/03/2010	240.000	240.000	29/03/2010
Royal Blue #0314115	24/11/2014	1.150.000	1.150.000	24/11/2014
Royal Blue #0314114	4/12/2014	450.000	450.000	4/12/2014
Royal Blue #0315056	26/06/2015	2.211.000	2.211.000	26/06/2015
Royal Blue #0315066	30/07/2015	68.226	95.000	30/07/2015
Royal Blue #0316022	07/01/2016	246.690	246.690	07/01/2016
Intereses por Pagar Alamo Inv		353.238	284.838	
Intereses por Pagar Alamo Inv		248.836	240.836	
Intereses por Pagar Alamo Inv		69.416	47.031	
Intereses por Pagar Fininvest		237.979	248.320	
Intereses por Pagar Fininvest		837.965	852.306	
Intereses por Pagar Fininvest		88.262	62.672	
Intereses por Pagar Fininvest		301.957	291.957	
Intereses por Pagar Financier		85.054	77.951	
Intereses por Pagar Beesroy I		184.677	175.077	
Intereses por Pagar Royal Blu		237.283	191.283	
Intereses por Pagar Royal Blu		92.350	74.350	
Intereses por Pagar Royal Blu		403.630	315.190	
Intereses por Pagar Royal Blu		3.800	13.226	
Intereses por Pagar Royal Blu		<u>39.279</u>	<u>29.411</u>	
Total		<u>11.925.863</u>	<u>11.820.232</u>	

10.- CAPITAL

Al 31 de Diciembre, el capital suscrito tiene un valor de USD 374.475; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 0,80 cada una, está conformado así:

Accionistas	Capital	Acciones
Elanhold S. A.	138.551	37,00%
Patadri S.A.	47.185	12,60%
Eljuri Antón Gladys Mary	47.185	12,60%
Eljuri Antón Henry	47.185	12,60%
Eljuri Antón Juan Gabriel	47.185	12,60%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	<u>47.185</u>	<u>12,60%</u>
Total	<u>374.475</u>	<u>100%</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****11.- RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de Diciembre se presenta de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancias acumuladas	449.672	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	59.550	59.550
Reserva de capital	<u>178.054</u>	<u>178.054</u>
Total	<u>687.276</u>	<u>237.604</u>

12.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes gastos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	16.476	24.789
Mantenimiento y reparaciones	580	80
Arrendamiento operativo	-	318
Combustibles	-	145
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	35	151
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	229	496
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	541	39
Impuestos, contribuciones y otros	33.632	105.906
Dep. Propiedades, planta y equipo	130.663	129.872
Otros activos	76.160	-
Otros gastos	<u>3.732</u>	<u>8.471</u>
Total	<u>262.047</u>	<u>270.265</u>

13.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	352.555	337.568
Otros gastos financieros	<u>394</u>	<u>143</u>
Total	<u>352.949</u>	<u>337.711</u>

14.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A. "EN LIQUIDACION"**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

En el período 2019, la Compañía registra pérdidas y no tiene obligaciones patronales, por no tener trabajadores, motivo por el cual no procede al reparto del 15% de utilidades. El impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC20-000032, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2019, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Noviembre del 2020, todos los sujetos pasivos obligados a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2019.

15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año 2019, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas.

16.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2019.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por la administración de La Compañía.

Eventos posteriores.- La administración de la Compañía considera que entre 31 de Diciembre del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y 11 de Agosto de 2020 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Con respecto a la incertidumbre del negocio en marcha, la administración de La Compañía nos hace conocer que en el período 2020, procederá con la absorción de dichas pérdidas acumuladas.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.
