

**INMOBILIARIA ZEREGA C.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

|                                    |   | <b><u>NOTAS</u></b> | <b>2019</b>                  | <b>2018</b>                |
|------------------------------------|---|---------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>              |   |                     | <b>(U.S.\$ Dolares)</b>      |                            |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>         |   |                     |                              |                            |
| Efectivo y equivalente de efectivo |   |                     | <u>0</u>                     | <u>0</u>                   |
| Total Activos Corrientes           |   |                     | <u><b>0</b></u>              | <u><b>0</b></u>            |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>      |   |                     |                              |                            |
| Propiedad, planta y equipo (neto)  | 3 |                     | 128,869                      | 3,000                      |
| Total Activos Corrientes           |   |                     | <u><b>128,869</b></u>        | <u><b>3,000</b></u>        |
|                                    |   |                     |                              |                            |
| <b>TOTAL</b>                       |   |                     | <u><u><b>128,869</b></u></u> | <u><u><b>3,000</b></u></u> |

---

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ZEREGA C.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

|                                      |   | <b><u>NOTAS</u></b>                    |              |
|--------------------------------------|---|----------------------------------------|--------------|
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>   |   | <b>2015</b><br><b>(U.S.\$ Dolares)</b> | <b>2014</b>  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>           |   |                                        |              |
| Cuentas por Pagar                    |   | 1,989                                  | 1,989        |
| <b>Total Pasivos Corrientes</b>      |   | <b>1,989</b>                           | <b>1,989</b> |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>          |   | <b>0</b>                               | <b>0</b>     |
| <b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>     |   |                                        |              |
| Capital Social                       | 4 | 800                                    | 800          |
| Reservas                             |   | 211                                    | 211          |
| Resultados Acumulados                |   | 0                                      | 0            |
| Otros resultados integrales          |   | 125,869                                | 0            |
| Resultados del Ejercicio             |   | 0                                      | 0            |
| <b>Patrimonio de los Accionistas</b> |   | <b>126,880</b>                         | <b>1,011</b> |
| <b>TOTAL</b>                         |   | <b>128,869</b>                         | <b>3,000</b> |

Ver notas a los estados financieros

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

|                              | 2019             | 2018            |
|------------------------------|------------------|-----------------|
|                              | (U.S.\$ Dolares) |                 |
| <b>INGRESOS:</b>             |                  |                 |
| Ventas Netas                 | <u>0</u>         | <u>0</u>        |
| <b>Total Ventas</b>          | <u><b>0</b></u>  | <u><b>0</b></u> |
| <br><b>COSTOS Y GASTOS:</b>  |                  |                 |
| Otros                        | <u>0</u>         | <u>0</u>        |
| <b>Total Costos y Gastos</b> | <u><b>0</b></u>  | <u><b>0</b></u> |
| <br>                         |                  |                 |
| <b>Utilidad del Periodo</b>  | <u><b>0</b></u>  | <u><b>0</b></u> |

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ZEREGA C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

**( U.S. \$ DOLARES)**

|                                        | <u>Capital<br/>Social</u> | <u>Reservas</u> | <u>Utilidad<br/>Acumulada</u> | <u>Otros Resultados<br/>Integrales</u> | <u>Utilidad<br/>del Año</u> |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Diciembre 31, 2018                     | <u>800</u>                | <u>211</u>      | <u>0</u>                      | <u>0</u>                               | <u>0</u>                    |
| Utilidad del Periodo                   | 0                         | 0               | 0                             | 8                                      | 0                           |
| Efectos NIIF                           | 0                         | 0               | 0                             | 125,869                                | 0                           |
| Transferencias Utilidades<br>Retenidas | 0                         | 0               | 0                             | 0                                      | 0                           |
| Diciembre 31, 2019                     | <u>800</u>                | <u>211</u>      | <u>0</u>                      | <u>125,869</u>                         | <u>8</u>                    |

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ZEREGA C.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

|                                                                                                            | <b>2019</b>             | <b>2018</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
|                                                                                                            | <b>(U.S.\$ Dolares)</b> |             |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>                                                     |                         |             |
| Utilidad neta                                                                                              | 0                       | 0           |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-</b> |                         |             |
| Depreciación                                                                                               | 0                       | 0           |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>                                                                 |                         |             |
| (Aumento) en cuentas por cobrar                                                                            | 0                       | 0           |
| Aumento (Disminución) en cuentas por pagar                                                                 | 0                       | 0           |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>                                                 |                         |             |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>                                                     |                         |             |
| Adiciones a propiedad, planta y equipo, neto y activos p.venta                                             | _____                   | _____       |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>                                                |                         |             |
| Aumento (Disminución) en porción corriente deuda L/P                                                       |                         | 0           |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>                                            |                         |             |
| <b>Aumento neto en efectivo en caja y bancos</b>                                                           |                         |             |
| <b>Efectivo en caja y bancos e inversiones temporales:</b>                                                 |                         |             |
| Saldo al inicio del año                                                                                    | 0                       | 0           |
| Saldo al final del año                                                                                     | 0                       | 0           |
| Ver notas a los estados financieros                                                                        |                         |             |

## **INMOBILIARIA ZEREGA C.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

##### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

La Compañía fue constituida en Guayaquil-Ecuador el 19 de enero de 1986.

Su objeto social principal es adquirir predios urbanos y rurales, lotizarlos o urbanizarlos y proceder a la enajenación de los mismos; podrá adquirir bienes raíces o muebles, arrendarlos, transferirlos, gravarlos o limitar el dominio sobre ellos; también podrá adquirir derechos reales y personales y contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debidos principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país, el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

La compañía se encuentra inactiva por lo que se procederá a futuro a realizar trámites pertinentes para su legal inactividad.

##### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el R.O.No.498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF ´por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la compañía aplicó las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

El 23 de diciembre del 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No.SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la Resolución No.08..G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el Registro Oficial No.335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina.

INMOBILIARIA ZEREGA C.A. procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adopto las NIIF y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros naturales de la compañía. La decisión de la aplicación de las NIIF ha resultado principalmente en un cambio en el valor razonable de sus activos fijos, con respecto a sus valores de registro iniciales de costo de adquisición, nota 7. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF1 (Adopción por primera vez de las NIIF), se les aplicó el tratamiento permitido por la NIC 8 (Políticas contables Cambios en las estimaciones contables y Errores).

La compañía adoptó para la revisión de sus cifras las siguientes normas que se exponen a continuación, y en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Los saldos del patrimonio (neto) de los accionistas al final del 2010, fueron reformados para dar cumplimiento a los requerimientos legales vigentes,

en razón de que hasta esa fecha los estados financieros se elaboraron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los mismos fueron emitidos en Abril del 2011.

NIC 1 (Presentación de estados Financieros)  
 NIC 2 (Existencias)  
 NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)  
 NIC 8 (Políticas contables, Cambios en las estimaciones y Errores)  
 NIC 12 (Impuestos a las ganancias)  
 NIC 16 (Propiedad, planta y equipos) y NIC 36 (Deterioro en el valor de los activos)  
 NIC 18 (Ingresos ordinarios)  
 NIC 19 (Beneficios a los empleados)  
 NIC 24 (Información a revelar sobre partes relacionadas)  
 NIC 33 (Utilidades por acción)  
 NIC 37 (Provisiones, activos y pasivos contingentes)  
 NIC 39 (Instrumentos financieros)  
 NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)  
 NIIF 7 (Instrumento financieros)

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de Efectivo** - Representa el efectivo disponible en caja y saldos en bancos locales

**Provisión para Cuentas Incobrables** - La Compañía constituye provisiones para cuentas Incobrables, en base a la antigüedad de los saldos y otros antecedentes

**Existencias** - La materia prima y los suministros y materiales al costo promedio de adquisición y productos terminados al costo promedio de fabricación los que no exceden al valor de mercado.

**Propiedades, Máquinas y Equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada

**Anticipo de Clientes** - El pasivo corresponde al reconocimiento de la obligación que se genera por la entrega de las obras, cuyo servicio se produce con posterioridad al cierre de los estados financieros

**Participación de Trabajadores** - La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad antes de participación e impuesto.

**Impuesto a la renta** - Impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. En caso que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

**Diciembre - 31**

|                            |     | 2019           | 2018         |
|----------------------------|-----|----------------|--------------|
|                            |     | (U.S. dólares) |              |
| Terrenos                   | (1) | 123,750        | 3,000        |
| Edificios                  | (1) | 8,745          | 3,626        |
| (-) Depreciación acumulada |     | (3,626)        | (3,626)      |
| Total                      |     | <u>128,869</u> | <u>3,000</u> |

El valor de las propiedades aumentó debido a un estudio de revaluación realizado por el Ing. Nicolas Campaña Peñaherrera, perito valuador calificado por la

(1) superintendencia de compañías.

#### **4. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social.** - El capital social de la compañía al 31 Diciembre del 2019 está representado por 800 acciones de US\$ de 1,00 de valor nominal.

**Reserva Legal.** - La Ley de compañías establece una apropiación de 10% de la utilidad anual para su Constitución, hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser Capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

**Efecto NIIF.** - El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No.08.G.DSC.010 en esta resolución la empresa está en el tercer grupo y presentará sus Estados Financieros en NIIF a partir de Enero del 2012, siendo el periodo de transición el periodo 2011.

**Otros resultados integrales.** – En el ejercicio económico se realizó un reevalúo al edificio y terreno que consta como propiedad, planta y equipo, generando un superávit de dichas propiedades.