



AVILA
CONSULTORES

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.
Estados Financieros
En 31 de diciembre de 2019
Con el Informe de los Auditores Independientes

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Pradera, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 0995323500 Quito Ecuador



Contenido

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética
SCVS	Superintendencia de Compañías Valores y Seguros
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD \$	Dólares de los Estados Unidos de América.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la Compañía "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A."

Opinión Sin Salvedades

Hemos auditado los estados financieros de la compañía "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A." que incluye el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, De Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que incluyen un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas de revelación.

En nuestra opinión, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A." al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero, sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para pequeñas y medianas empresas NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión Sin Salvedades

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA, nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de La Compañía "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A." de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con el Código de ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales y Ética (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración y los encargados del Gobierno Corporativo en relación a los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de los errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha



y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto, si la Gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Nuestra responsabilidad tiene como objetivo obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales ya sea debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con NIA, siempre detecte un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) Aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoria también:

- a. Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- b. Obtenemos un entendimiento de control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la compañía.
- c. Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la administración.
- d. Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o |compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida



hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la compañía no continúe como un negocio en marcha.

- e. Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- f. Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Asuntos clave de auditoría

Los Asuntos Clave de Auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría a los estados financieros de "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.", estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de la auditoría consolidados como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos, en el presente caso se evaluó los ingresos como aspectos claves de auditoría.

Otros requerimientos legales normativos y reglamentarios

La Administración es responsable de otros requerimientos legales normativos y reglamentarios y, comprende el Informe de Cumplimiento Tributario, ICT., en acatamiento a resoluciones del Servicio de Rentas Internas y que está basado en los anexos tributarios por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y que es obligación de la Administración prepararlos, se emitirá por separado.

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA Y ASOCIADOS CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 0338

Econ. Valeria Córdova Almeida
GERENTE
Quito DM. 13 de marzo de 2020

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	575	-
Activos Financieros	5	17,427	18,878
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	10,075	18,890
Activos Por Impuestos Corrientes	7	17,139	7,955
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		45,216	45,723
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	8	483,761	434,030
Total Activo No Corriente		483,761	434,030
TOTAL ACTIVOS		528,976	479,752
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas y Documentos Por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	9	166,702	166,618
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	629
Pasivos Por Impuestos Corrientes	7	1,590	1,527
Obligaciones Beneficios Acumulados	10	2,581	2,005
Otros Pasivos Corrientes	11	26,850	23,450
Total Pasivos Corrientes		197,722	194,231
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por Beneficios Definidos	12	4,944	1,415
Otros Pasivos no Corrientes	11	36,459	
Total Pasivos no Corrientes		41,403	1,415
TOTAL PASIVOS		239,125	195,646
PATRIMONIO			
	13		
Capital		2,000	2,000
Reservas		15,052	15,052
Resultados Acumulados		268,131	262,701
Otros Resultados Integrales		-1,221	-1,076
Utilidad Neta del Período		5,888	5,430
Total del Patrimonio		289,851	284,107
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		528,976	479,752

Ver Notas a los Estados Financieros


Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General


Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
			-
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios		135,453	144,778
Total Ingresos	14	135,453	144,778
(-)GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Venta		30,506	31,314
Gastos de Administración		90,722	102,565
Total Gastos operacionales	15	121,228	133,879
(=) Utilidad Operacional		14,225	10,899
(-)Otros gastos			
Gastos Financieros		4,939	84
Otros Gastos		50	1,887
Total otros gastos	15	4,988	1,971
(=)Utilidad antes de la Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta		9,237	8,929
Participación Trabajadores		1,386	1,339
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,851	7,589
Impuesto a la Renta	7	1,963	2,159
UTILIDAD DEL EJERCICIO		5,888	5,430
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Pérdida actuarial		-1,221	-1,076
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>4,668</u>	<u>4,354</u>

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General



Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital <u>Social</u>	Reserva	Otro Resultado <u>Integral</u>	Resultados <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		2,000	15,052	-1,076	268,131	284,107
Otro resultado integral del año/actuarial				-144		-144
Resultado del Ejercicio					5,888	5,888
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	2,000	15,052	-1,221	274,019	289,851

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General



Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

Estado de Flujos de Efectivo por el método Directo
Al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

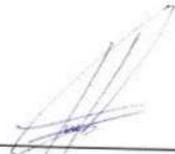
	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes		575	-6,717
Flujos de Efectivo en actividades de Operación:		10,318	29,511
Clases de cobros por actividades de operación		136,535	139,958
Recibido de Clientes		136,535	139,958
Clases de pagos por actividades de operación		-126,217	-110,447
Pago Proveedores y empleados		-126,217	-110,447
Flujos de efectivo en actividades de Inversión:		-49,731	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo		-49,731	
Flujos de Efectivo en actividades de Financiación:		39,988	-36,229
ORI Revaluación e intangibles		3,529	-1,076
Pago Préstamos			-35,153
Financiación préstamos		36,459	
Incremento neto en el efectivo y equivalentes		575	-6,717
Efectivo al inicio del período		-	6,717
Efectivo al final del período	4	575	0
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
Ganancia antes del reparto de Utilidades e Impuesto a la Renta		9,237	8,929
Ajustes por partidas distintas al efectivo		-3,492	60,009
Ajustes por gasto de depreciación, y provisiones		29,091	31,041
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		-1,963	-2,159
Ajustes por gasto por participación trabajadores		-1,386	-1,339
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-29,235	32,466
Cambios en activos y pasivos		4,574	-39,425
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		1,451	-4,820
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		8,815	-12,290

(Incremento) disminución en otros activos	-9,184	-3,258
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	84	-18,163
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-567	233
Incremento (disminución) en beneficios empleados	575	-1,127
Incremento (disminución) en otros pasivos	3,400	
Flujos de Efectivo en actividades de Operación:	<u>10,318</u>	<u>29,512</u>

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General



Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA QUE REPORTA

"COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.", fue constituida mediante escritura pública del 8 de marzo de 1994 en la Notaria Décimo Octavo del Cantón Quito, es una sociedad anónima legalmente inscrita en el registro Mercantil de la ciudad de Quito, bajo el número 726 del Tomo 125.

El capital social está formado, por 2.000 acciones ordinarias nominativas de un dólar cada acción, la sociedad está constituida por 4 accionistas de 25% de porcentaje accionario cada uno.

La compañía tendrá la duración de 50 años contados a partir de la inscripción en Registro Mercantil.

El objeto social de la compañía es la compraventa, importación, exportación, representación, distribución, consignación de elementos y acabados para la construcción, industria automotriz y petroquímica, artículos de ferretería, hogar y oficina en general; también la planificación, construcción, reparación, mantenimiento y alquiler de edificios, viviendas, oficinas y locales comerciales; diseño, planificación y construcción de lotizaciones y urbanizaciones. Para cumplir con su objetivo podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley y relacionados con el mismo.

2. MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS y PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, han sido emitidas y/o modificadas, las que tuvieron aplicación obligatoria a contar del 1 de enero de 2019, y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Compañía, han sido incorporadas, y no tuvieron impacto significativo.

Las normas nuevas o enmendadas de las NIIF y obligatorias para su aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2019, y que la compañía no aplicado anticipadamente, se encuentran detalladas a continuación:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>		<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 10 y NIC 28	Estados financieros consolidados Inversiones en Asociada o Negocios Conjuntos	Fecha por determinarse
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero, 1 2019
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	Enero1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre las Ganancias	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 19	Beneficios a los empleados	Enero 1, 2019
IFRS 17	Contratos de Seguros	Enero, 1 2021
CINIIF 23	Posiciones tributarias inciertas	Enero,1 2019

2.1 NIIF 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido NIIF 16 Arrendamientos donde establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendamiento y requiere que un arrendamiento reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019.

2.2 NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

La enmienda publicada en abril de 2016, introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con los clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente. Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

2.3 NIIF 3 Combinaciones de negocios

La enmienda aclarará que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, es una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

2.4 NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

La enmienda aclarara, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

2.5 NIC 12 Impuestos a las Ganancias

La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre los instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

2.6 NIC 23 Costos por Préstamos

La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanente pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta se convierte en parte de los préstamos generales.

2.7 NIC 19 Beneficios a los empleados

Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

La administración de la Compañía, estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el período de su primera aplicación.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación para la presentación de sus estados financieros se presenta a continuación:

3.1 Bases de presentación de los estados financieros

La Compañía toma en consideración circunstancias específicas de **importancia relativa**, y de este modo asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, describan sus hechos y circunstancias relevantes.

Los estados financieros, comprenden los: Estado de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio, Flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y comparados con el año 2018 y sus respectivas notas a los Estados Financieros, que son parte integrante de los mencionados estados financieros, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1.

La información contenida en estos estados financieros son responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Compañía, y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional del Ecuador (dólar de los Estados Unidos de América). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cuál generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

3.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Los principios contables utilizados parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario, la empresa es un ente con antecedentes de empresa en marcha por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Conforme a las NIIF., la preparación de los estados financieros requiere que la Administración, haga el uso de estimaciones, juicios y supuestos contables. esto implica que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, que puedan verse afectadas, así como montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Estas estimaciones, juicios y supuestos, se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales juicios, estimaciones y supuestos en relación con hechos futuros propensos a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año son revisados regularmente y reconocidos

de manera prospectiva. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

3.2.1 Provisión por cuentas incobrables.

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período

3.2.2 Vidas útiles y valores residuales.

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

3.2.3 Deterioro de activos no corrientes.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor del dinero en el tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado.

Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles. Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En

este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores; Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación. Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

3.2.4 Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

3.2.5 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido serán reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

3.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone del efectivo en caja y cuentas corrientes, de libre disponibilidad como depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición que están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, se registran al costo histórico y son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos de corto plazo.

3.4 INVENTARIOS

Son los bienes que se tienen para el uso en el accionar diario de la compañía, y son productos relacionados con la actividad específica, estos originalmente se encuentran registrados y valuados al costo de adquisición o al valor neto de realización, el que sea menor, ya que la Compañía adquiere los inventarios solamente para suministrar repuestos y herramientas para mantenimiento de sus inmuebles, por lo tanto, la compañía administra inventarios de consumo interno y no posee inventarios para la venta.

3.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

3.5.1 Reconocimiento

Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, y prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

3.5.2 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo. El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construyan propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costes que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación en caso de aplicar estos dos últimos conceptos.

3.5.3 Medición posterior al reconocimiento

Al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, en caso de haberlas

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser remplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de maquinaria, planta y equipo.

3.5.4 Método de depreciación, vidas útiles y valor residual

El costo de la propiedad, planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta, y su depreciación se reconoce en resultados. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto, son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Equipos de Oficina	10
Maquinaria y Equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5-20

3.5.5 Baja de propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias generadas por la venta de propiedad, planta y equipos no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos fuera de los ingresos ordinarios.

3.5.6 Deterioro.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocerán inmediatamente en resultados.

3.6 ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles que son adquiridos por la Compañía y tienen una vida útil definida, son medidos al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Los desembolsos posteriores son capitalizados solo cuando aumentan los beneficios económicos futuros, incorporados en el activo específico relacionado con estos desembolsos. Todos los otros desembolsos, incluyendo los desembolsos para generar plusvalías y marcas internamente, son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La amortización se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual.

La amortización es reconocida en resultados con base en el método de amortización lineal durante la vida útil estimada de los activos intangibles, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para el período en curso y el comparativo, es de (5) cinco años para el software.

3.7 IMPUESTOS

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

3.7.1 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable 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 de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Para determinar la provisión de impuesto de renta y complementarios, la Compañía hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

La Compañía solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

3.7.2 Impuestos diferidos

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, 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 y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

3.7.3 Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

3.8 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, originada en reclamos, litigios, multas o penalidades y en general puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación. Para determinar el importe de la provisión se provee la mejor estimación a la fecha de

presentación del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también revelados como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Las provisiones se actualizan periódicamente al menos a la fecha de cierre de cada período y son ajustadas para reflejar en cada momento la mejor estimación disponible. La actualización de las provisiones para reflejar el paso del tiempo se reconoce en los resultados del período como gastos financieros. En el caso que ya no sea probable la salida de recursos, para cancelar la obligación correspondiente, se reversa la provisión. En caso de existir cambio en las estimaciones, éstos se contabilizan en forma prospectiva como cambios en la estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".

3.9 BENEFICIOS A EMPLEADOS

3.9.1 Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados

3.9.2 Obligaciones por Beneficios acumulados/Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios acumulados a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidos como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar ese monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la estimación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos por desempeño y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como:

✚ Participación a trabajadores en las utilidades

Reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se

calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

✚ **Vacaciones**

La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

✚ **Décima Tercera y Cuarta Remuneración**

La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de estas remuneraciones, considerando el tiempo de la prestación del servicio del empleado al momento de su cancelación.

3.9.3 Obligaciones por beneficios definidos

El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

3.10 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asume todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operativos.

3.11 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta y comercialización de servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, el ingreso es reconocido en resultados cuando el producto es proporcionado y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto de los costos e ingresos puedan ser medidos confiablemente.

No existe posibilidad de una devolución por los servicios vendidos, excepto por situaciones particulares, que cuando ocurren, se revisan para determinar si hay razón para una devolución.

3.12 Ingresos y Gastos financieros

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos y costos financieros de la Compañía incluyen lo siguiente:

- Ingreso por intereses;
- Gasto por intereses;

El ingreso o gasto por interés es reconocido usando el método del interés efectivo.

La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos en efectivo futuros estimados o recibidos durante la vida útil esperada del instrumento financiero para:

- El valor bruto en libros del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

3.13 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengo, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.14 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en 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.

Se presentan netos en resultados, 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.

3.15 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocios para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como a valor razonable con cambio en resultados:

- ✚ Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- ✚ Sus términos contractuales dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente se miden a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados

En general, la compañía mantiene como activos financieros únicamente cuentas por cobrar y préstamos.

3.16 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro.

Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.17 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados como gasto o ingreso.

3.18 Baja de un activo financiero

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

3.18.1 Castigo

El valor en libros bruto de un activo financiero se da de baja cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo y se han agotado todas las instancias de cobro persuasivo y coercitivo.

3.19 Instrumentos financieros y activos contractuales

La Compañía reconoce las provisiones para pérdida de crédito esperada en:

- ✚ Activos financieros medidos al costo amortizado;
- ✚ Activos contractuales

La Compañía mide las provisiones para pérdidas en una cantidad igual a las pérdidas de crédito esperadas durante la vida, excepto por las siguientes, que se miden en pérdida de crédito esperada de 12 meses:

- ⚡ Los valores de deuda que se determinen tienen bajo riesgo crediticio en la fecha de reporte; y
- ⚡ Otros valores de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo de crédito (es decir, el riesgo de incumplimiento durante la vida útil esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las provisiones de pérdida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales siempre se miden en una cantidad igual a la pérdida de crédito esperada durante la vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas de crédito esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que es relevante y está disponible sin costo ni esfuerzo indebido.

Esto incluye información y análisis tanto cuantitativos como cualitativos, basados en la experiencia histórica del Grupo y en una evaluación crediticia informada e incluyendo información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo crediticio en un activo financiero ha aumentado significativamente si está vencido por más de 180 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ⚡ Es poco probable que el cliente pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la obtención de garantías (si se mantiene alguna); o
- ⚡ El activo financiero tiene más de 180 días de vencido

3.20 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.21 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.21.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

3.21.2 Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

3.22 RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2019, se efectuaron reclasificaciones correspondientes, para presentar comparativamente los estados financieros, tomando en cuenta lo requerido por la normativa, que establece la presentación de información de los estados financieros comparable con el anterior período, tanto de tipo narrativo y descriptivo.

3.23 CLASIFICACION DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses,

contados desde la fecha de cierre de los mismos y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

En tal consecuencia la Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, en base a la clasificación de corrientes y no corrientes bajo las siguientes políticas.

3.23.1 Activos Corrientes y No Corrientes

El Activo corriente, responde su clasificación así:

- ✦ El efectivo y Equivalentes 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 en el que se informa.
- ✦ Las Cuentas y Documentos por cobrar y Otros Documentos por cobrar, que se realizan en el período informado y hasta doce meses después de este período.
- ✦ Las inversiones de corto plazo, que se generen en el período informado y que no superen los 90 días al término de este período.
- ✦ Se espera que el activo se realice en el período que se informe o en los doce meses siguientes al período informado.
- ✦ Los demás activos se clasifican como no corrientes, incluidos los activos diferidos

3.23.2 Pasivos Corrientes y No corrientes.

El Pasivo corriente, responde su clasificación de la siguiente manera:

- ✦ Las Cuentas y Documentos por Pagar y Otras cuentas por pagar, se espera sea cancelado en el transcurso del período que se informa.
- ✦ Se mantienen específicamente con fines de negociación.
- ✦ Las porciones corrientes de los compromisos con entidades financieras.
- ✦ Los pasivos que deben liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período que se informa.
- ✦ No tenga derechos condicionales para aplazar su cancelación, al menos en los doce meses siguientes al que se informa.
- ✦ Los demás pasivos se clasifican como no corrientes, incluido los pasivos por impuestos diferidos.

3.24 POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la

compañía, razón tal que revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones. La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

3.24.1 Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

3.24.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

3.24.3 Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECIVO

El efectivo y bancos, se componen de lo siguiente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	575	-
Total	<u>575</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Los componentes de Activos Financieros al 31 de diciembre, se componen de:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales no relacionados:	12,427	18,798
Otros Clientes	<u>5,000</u>	<u> </u>
Subtotal	<u>17,427</u>	<u>18,798</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	-	80
Subtotal	<u>-</u>	<u>80</u>
Total	<u>17,427</u>	<u>18,878</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días, para el cobro de canon de arrendamientos a sus arrendatarios, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses, y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales se aproxima a su valor razonable.

6. SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre un detalle de los inventarios es el siguiente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	540	330
Otros Anticipos	<u>9,535</u>	<u>18,560</u>
Total	<u>10,075</u>	<u>18,890</u>

7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario a favor de la Empresa (IVA)	4,350	883
Crédito Tributario a favor de la Empresa (Imp. Renta.)	<u>12,789</u>	<u>7,072</u>
Total	<u>17,139</u>	<u>7,955</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones Fuente IVA	1,445	1,429
Retenciones Fuente Impuesto Renta	<u>144</u>	<u>98</u>
Impuestos por pagar y total	<u><u>1,590</u></u>	<u><u>1,527</u></u>

Conciliación del Impuesto a la renta reconocido en los resultados

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la Renta	-	-
	7,851	7,589
Gastos no deducibles	-	<u>2,226</u>
Utilidad gravable	<u>7,851</u>	<u>9,815</u>
Impuesto a la renta causado (1)	1,963	2,159
Anticipo calculado impuesto renta (2)	-	-
Impuesto a la renta del ejercicio registrado en resultados	<u><u>1,963</u></u>	<u><u>2,159</u></u>

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se calcula a la tarifa del 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2019 no tuvo valor alguno, el impuesto a la renta causado es de USD \$1.963; en consecuencia, la Compañía registró este último en resultados como impuesto a la renta, de conformidad a la Ley Orgánica de Régimen Tributario del Ecuador vigente al cierre del ejercicio 2019., se elimina el pago de Impuesto mínimo que ocasionaba cuando el impuesto causado era menor que el anticipo declarado, y se reemplaza por el pago de la tarifa tributaria del 25% sobre la utilidad gravable, y los saldos del anticipo serán crédito tributario.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para el año que termina fueron:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pagos	-1,970	-2,159
Provisión del año	1,970	
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	5,717	9,231
Crédito tributario años anteriores	<u>7,072</u>	<u>-</u>
SalDOS al fin del año	<u><u>12,789</u></u>	<u><u>7,072</u></u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

Un resumen de los muebles, enseres y equipos es el siguiente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	598,952	523,659
Depreciación acumulada	<u>-115,191</u>	<u>-89,629</u>
Importe neto	<u><u>483,761</u></u>	<u><u>434,030</u></u>
Edificios	408,234	433,597
Instalaciones	75,293	
Muebles y enseres de oficina	233	433
Equipos de computación	-	-
Total propiedad, planta y equipo netos	<u><u>483,761</u></u>	<u><u>434,030</u></u>

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo son como sigue:

	Costo al 31/12/2018	Adiciones	Retiros	Costo al 31/12/2019
Edificios	507,246			507,246
Instalaciones	-	75,293		75,293
Muebles y enseres de oficina	2,100			2,100
Equipos de computación	14,313			14,313
Costo de Propiedad Planta y Equipo	523,659	75,293	-	598,952
Depreciación Acumulada	-89,629	-25,562		-115,191
Saldos Netos al 31/12/2019	<u>434,030</u>	<u>49,731</u>	<u>-</u>	<u>483,761</u>

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar comerciales:	-	-
Proveedores locales	166,380	166,190
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	322	428
Total	<u>166,702</u>	<u>166,618</u>

10. BENEFICIOS ACUMULADOS POR PAGAR A EMPLEADOS

Las obligaciones por beneficios acumulados se detallan seguidamente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales	1,195	666
Participación a trabajadores	1,386	1,339
Total	<u>2,581</u>	<u>2,005</u>

✚ Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas.

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con socios y relacionados es:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en Garantía	26,850	23,450
Préstamos de terceros	36,459	-
Total	<u>63,309</u>	<u>23,450</u>
Clasificación:		
Corrientes	26,850	23,450
No Corrientes	36,459	-
Total	<u>63,309</u>	<u>23,450</u>

12. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

✚ Jubilación patronal

Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio

de la jubilación que les corresponde por parte del IESS a los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

⚡ Desahucio

Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	3,936	1,072
Desahucio	1,008	343
Total	<u>4,944</u>	<u>1,415</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior, según lo establecido en el Art. 216 del Código del Trabajo según codificación 2005-017 publicado en el Registro Oficial N.º 167 del 16 de diciembre del 2005, valoradas al 31 de diciembre de 2019, así como las provisiones por desahucio, se efectuó con base en la obtención de los rendimientos promedio de los bonos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano; y la obtención del promedio de dicha tasa con la tasa pasiva referencial del Banco Central. Y aplicando tasa de descuento del 4,71%

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	<u>Jubilación Patronal</u> (en U.S. dólares)	<u>2019</u> Desahucio	-
			<u>Total</u>
Saldos al inicio del año (no auditado)	1,072	343	1,415
Costos del período corriente	245	58	303
Costo financiero	83	26	109
Pérdida Actuarial ORI		144	144
Pagos y liquidaciones anticipadas	<u>2,536</u>	<u>437</u>	<u>2,973</u>
Saldos al fin del año	<u><u>3,936</u></u>	<u><u>1,008</u></u>	<u><u>4,944</u></u>

13. PATRIMONIO

⬇ CAPITAL SOCIAL

El capital social está formado, por 2.000 acciones ordinarias nominativas de un dólar cada acción, la sociedad está constituida por 4 accionistas de 25% de porcentaje accionario cada uno.

	No. Acciones	Capital USD \$	%
			accionario
David Federico Saud Benítez	500	500	25%
Nahin José Saud Benítez	500	500	25%
Paulo Chafik Saud Benítez	500	500	25%
Wahib Estéfano Saud Benítez	500	500	25%
Total	<u>2000</u>	<u>2,000</u>	<u>100%</u>

⬇ RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital pagado de los socios. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, y pueden efectuar las reservas facultativas, de conformidad a sus estatutos

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Legal acumulada	2,000	2,000
Facultativa	<u>13,052</u>	<u>13,052</u>
Total	<u><u>15,052</u></u>	<u><u>15,052</u></u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancias acumuladas	268,131	262,701
Utilidad del ejercicio	<u>5,888</u>	<u>5,430.06</u>
Total	<u><u>274,019</u></u>	<u><u>268,131.02</u></u>

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación, se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	575	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>17,427</u>	<u>18,878</u>
Total activos financieros	<u><u>18,002</u></u>	<u><u>18,878</u></u>

Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	-	629
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	166,702	166,618
Total pasivos financieros	<u>166,702</u>	<u>167,248</u>

⚡ Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

14. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos provenientes de la venta de servicios (arriendos)	135,453	144,778
Total	<u>135,453</u>	<u>144,778</u>

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de Ventas	30,506	31,314
Gastos de administración	90,722	102,565
Gastos Financieros	4,939	84
Otros Gastos	50	1,887
Total	<u>126,217</u>	<u>135,850</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	En diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos por beneficios a los empleados	12,823	12,683
Honorarios personas naturales y jurídicas	8,163	6,335
Mantenimiento y reparaciones	63,227	82,775
Gastos seguro	1,009	-
Servicios Básicos	294	612
Impuestos Contribuciones y Otros	458	564
Depreciaciones	25,562	30,702
Suministros y materiales	3,965	207
Otros gastos	5,726	
Gastos Financieros:		84
Servicios bancarios	413	
Intereses	4,525	
Otros gastos / GND	50	1,887
Total	<u>126,217</u>	<u>135,850</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 13 de marzo de 2020 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2019, se efectuaron reclasificaciones correspondientes, para presentar comparativamente los estados financieros, tomando en cuenta lo requerido por la normativa, que establece la presentación de información de los estados financieros comparable con el anterior período, tanto de tipo narrativo y descriptivo.

Algunas cifras del balance, del año 2018 se han reclasificado con el fin de hacerles comparables con las del ejercicio económico 2019.

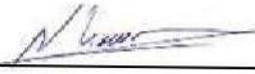
18. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.", a sus Directores o Administradores, por parte de la SCVS Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018.

✚ **De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones a "COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.", a sus Directores o Administradores, por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018.



Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General



Dra. Nancy Bonilla
Contadora