

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando,

según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 2 de marzo de 2020

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.053.211	2.378.954
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	2.262.476	443.561
Inventarios	6	52.971	60.614
Pagos anticipados		24.643	44.033
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3.393.302</u>	<u>2.927.162</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo	7	19.188.266	19.906.026
Propiedad de inversión	8	-	117.235
Otros activos	9	800.174	800.174
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>19.988.440</u>	<u>20.823.435</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>23.381.742</u>	<u>23.750.597</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	179.862	252.596
Pasivo por impuesto corriente	11	74.933	40.282
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>254.795</u>	<u>292.878</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	1.256.056	2.468.474
Obligaciones con instituciones financieras	13	1.300.000	1.300.000
Pasivo por impuesto diferido	11	76.141	130.740
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>2.632.197</u>	<u>3.899.214</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.886.992</u>	<u>4.192.093</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	14	1.600.000	1.600.000
Reserva legal	15	800.000	800.000
Resultados acumulados	16	18.094.750	17.158.504
TOTAL PATRIMONIO		<u>20.494.750</u>	<u>19.558.504</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>23.381.742</u>	<u>23.750.597</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS			
Arrendamiento de inmuebles		1.921.536	2.146.971
Intereses ganados		161.227	92.514
Utilidad en venta de propiedad de inversión		443.061	-
Otros		1.552	11.017
		<u>2.527.377</u>	<u>2.250.501</u>
GASTOS			
Seguros		51.525	59.723
Impuestos y contribuciones		139.329	139.908
Depreciación	7	717.760	711.222
Intereses		262.594	307.858
Servicios		170.596	270.009
Otros		78.608	30.253
		<u>1.420.411</u>	<u>1.518.973</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
		1.106.966	731.528
Impuesto a la renta	11	<u>170.721</u>	<u>183.226</u>
UTILIDAD DEL AÑO			
		<u>936.246</u>	<u>548.303</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva Sanisaca
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2018		1.600.000	800.000	16.610.202	19.010.202
Utilidad del año		-	-	548.303	548.303
Saldos al 31 de diciembre de 2018	16	<u>1.600.000</u>	<u>800.000</u>	<u>17.158.504</u>	<u>19.558.504</u>
Utilidad del año		-	-	936.246	936.246
Saldos al 31 de diciembre de 2019	16	<u><u>1.600.000</u></u>	<u><u>800.000</u></u>	<u><u>18.094.750</u></u>	<u><u>20.494.750</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva Sanisaca
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		2.578.392	2.390.279
Otros cobros por actividades de operación		1.552	929
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(893.340)	12.813
Impuesto a la renta pagado	11	(199.336)	(173.608)
Intereses pagados		(262.594)	(307.858)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.224.674</u>	<u>1.922.556</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Compañías relacionadas, neto		(1.411.186)	-
Adiciones de propiedad y equipo	7	-	(130.480)
Venta de propiedad de inversión	6	117.235	-
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(1.293.951)</u>	<u>(130.480)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pagos a compañías relacionadas	17	<u>(1.256.465)</u>	<u>(40.668)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		(1.325.743)	1.751.408
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>2.378.954</u>	<u>627.546</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>1.053.211</u>	<u>2.378.954</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grifalva Sanisaca
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del año		936.246	548.303
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta	11	170.721	183.226
Depreciación	7	717.760	711.222
		<u>1.824.726</u>	<u>1.442.750</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(407.729)	140.749
Disminución en activo por impuesto corriente		-	433.199
Disminución en inventarios		7.643	-
Disminución en gastos anticipados		19.390	79.865
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(28.686)	28.442
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		<u>(190.669)</u>	<u>(202.449)</u>
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.224.674</u>	<u>1.922.556</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva Sanisaca
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.).

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA HELVETIA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Partes Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

El domicilio tributario de la compañía se encuentra en la av., Juan Tanca Marengo Km 1.8 Edificio Conauto.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 26 de Febrero del 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.1 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.2 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.3 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

Efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuenta corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Deterioro de activos financieros

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo de todas sus existencias comprende los costos de compra, otros costos directos (incluidos los impuestos no recuperables y excluye los costos de financiamiento) deducidos los descuentos en compras y bonificaciones otorgados por sus proveedores.

Pagos anticipados

Seguros, representa las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos.

Propiedad y equipo

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Tipo de bien	Porcentaje
Edificaciones	1,5%
Muebles y enseres	10%
Equipos e instalaciones	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas experiencias.

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

Deterioro de activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, la compañía determina si existen indicios de que hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de la entrega de bienes y servicios.

La compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando los servicios se entregan a los clientes, el control y el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el período con el que se relaciona.

2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía mantiene contratos de arrendamientos que aplican a las exenciones no tuvo impacto significativo en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y criterios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y criterios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Vida útil de propiedad y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes. Cualquier cambio en el uso planificado de los activos podría hacer que la vida de los activos se viera disminuida.

Provisión por beneficios a los empleados

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza varios supuestos: determinación de la tasa de descuento, la tasa de rotación, índice de mortalidad y aumentos salariales futuros.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tienen impacto en el valor en libros de las provisiones por obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de criterio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Depósitos en bancos	303.211	178.954
Depósitos a plazo con vencimientos en enero de 2019 e interés de 5,5%	750.000	2.200.000
	<u>1.053.211</u>	<u>2.378.954</u>

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Clientes relacionados (Nota 17)	265.909	318.476
Partes relacionadas (Nota 17)	1.473.906	62.720
Accionistas	62.365	62.365
Otros	460.296	-
	<u>2.262.476</u>	<u>443.561</u>

6 - INVENTARIOS

Representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

7 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Terrenos	6.374.146	-	6.374.146
Edificaciones	18.063.743	-	18.063.743
Muebles y enseres	14.717	-	14.717
Equipos e instalaciones	1.075.862	-	1.075.862
	<u>25.528.468</u>	<u>-</u>	<u>25.528.468</u>
Depreciación acumulada	(5.642.224)	(717.760)	(6.359.984)
	<u>19.886.244</u>	<u>(717.760)</u>	<u>19.168.485</u>
Construcciones en curso	19.782	-	19.782
	<u>19.906.026</u>	<u>(717.760)</u>	<u>19.188.267</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Terrenos	6.374.146	-	6.374.146
Edificaciones	18.047.002	16.741	18.063.743
Muebles y enseres	14.717	-	14.717
Equipos e instalaciones	962.880	112.982	1.075.862
	<u>25.398.745</u>	<u>129.723</u>	<u>25.528.468</u>
Depreciación acumulada	(4.931.002)	(711.222)	(5.642.224)
	<u>20.467.743</u>	<u>(581.499)</u>	<u>19.886.244</u>
Construcciones en curso	19.025	757	19.782
	<u>20.486.768</u>	<u>(580.742)</u>	<u>19.906.026</u>

7 - PROPIEDAD Y EQUIPO (continuación)

Al 31 de diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Edificaciones	291.135	103.615
Muebles y enseres	9.589	9.004
Equipos e instalaciones	300.045	304.730
Equipos de computación y software	-	2.936
	<u>600.770</u>	<u>420.285</u>

8 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Terreno adquirido por dación en pago de cliente, que será destinado para la venta. Durante el año 2019 fue vendido en \$560.296.

9 - OTROS ACTIVOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Préstamos a relacionadas (Nota 17)	800.000	800.000
Depósitos en garantía	174	174
	<u>800.174</u>	<u>800.174</u>

10 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Proveedores	2.323	7.653
Partes relacionadas (Nota 17)	177.486	221.533
Otras	54	23.410
	<u>179.862</u>	<u>252.596</u>

11 - IMPUESTOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	57.547	31.563
Impuesto al valor agregado	11.375	196
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	4.545	5.667
Impuesto al valor agregado	1.465	2.856
	<u>74.933</u>	<u>40.282</u>

11 - IMPUESTOS (continuación)

Componentes del impuesto a la renta

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Gastos por impuesto corriente	225.320	237.825
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	<u>(54.599)</u>	<u>(54.599)</u>
	<u>170.721</u>	<u>183.226</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.106.966	731.528
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos	(443.061)	-
Gastos no deducibles	<u>237.373</u>	<u>219.772</u>
Utilidad gravable	<u>901.279</u>	<u>951.300</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>225.320</u>	<u>237.825</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Saldo al inicio del año	31.563	(32.654)
Pago	(31.563)	-
Retenciones de terceros	(167.772)	(173.608)
Impuesto causado	225.320	237.825
Saldo al final del año	<u>57.547</u>	<u>31.563</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	(130.740)	(185.339)
Reversión por reavaluos de propiedad	54.599	54.599
Saldo al final del año	<u>(76.141)</u>	<u>(130.740)</u>

12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Préstamos de relacionadas (Nota 17)	1.251.095	2.463.513
Depósitos en garantía	4.961	4.961
	<u>1.256.056</u>	<u>2.468.474</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Hencorp Becstone Capital LC Miami Préstamo con vencimiento en junio de 2027 e intereses del 8,35%.	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

14 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 16,000,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Fideicomiso Edin	Ecuatoriana	9.280.000	58,00
Avtschar Ag	Suiza	2.640.000	16,50
Mamema Ag	Suiza	2.640.000	16,50
Chasquis Holding Ag	Suiza	640.000	4,00
Quito Holding Ag	Suiza	640.000	4,00
Fideicomiso Eins	Ecuatoriana	160.000	1,00
		<u>16.000.000</u>	

15 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	7.353.445	6.417.199
Reserva de capital	3.556.577	3.556.577
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	7.184.728	7.184.728
	<u>18.094.750</u>	<u>17.158.504</u>

16.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

16 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

16.2 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

17 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar			
	Corriente		No corriente	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Ecuaquímica	58.931	80.506	-	-
Farmagro	156.728	174.303	-	-
Conauto	108.330	126.387	800.000	800.000
Sancamilo	1.415.827	-	-	-
	<u>1.739.815</u>	<u>381.196</u>	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

	Cuentas por Pagar			
	Corriente		No corriente	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Ecuaquímica	69.500	111.802	227.415	1.399.415
Farmagro	82.158	83.903	1.023.680	1.064.098
Contyleg	25.828	25.828	-	-
	<u>177.486</u>	<u>221.533</u>	<u>1.251.095</u>	<u>2.463.513</u>

Los préstamos recibidos y otorgados devengan el 8% de interés y tienen vencimientos a largo plazo.

Resumen de las principales transacciones:

	2.019	2.018
Ingresos por arrendamientos	1.860.017	2.088.381
Gastos por servicios contables recibidos	142.983	206.225
Ingresos por intereses	75.415	64.000
Gastos por intereses	152.536	197.568

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General


Sr. Freddy Grijalva Sanisaca
Contador