

Resumen de las principales Políticas Contables

1. Información general.

La Compañía es una sociedad anónima ecuatoriana constituida el 23 de diciembre de 1971, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil el 27 de enero de 1972, regulada por la Ley de Compañías. El 28 de mayo de 1997, se celebra una escritura pública de prórroga de plazo de duración de la Compañía hasta 100 años, inscrita en el Registro Mercantil el 22 de octubre de 1997.

La Compañía tiene por objeto principal y único la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y rurales; podrá adquirir derechos y contraer obligaciones; y, realizar todo acto o contrato civil autorizado por las leyes en relación con su objeto.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es en el cantón Samborondón, parroquia Tarifa, recinto Boca de Caña, Avenida Malecón Miguel Yúnez S/N y Malecón de Boca de Caña donde se encuentran las oficinas administrativas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantenía 3 empleados, para desarrollar sus actividades.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2019	(0.07%)
2018	0.27%
2017	(0.20%)

2. Importancia relativa.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. Resumen de las principales políticas contables.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

3.1. Bases de presentación.

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico

Resumen de las principales Políticas Contables

está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

3.2. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

3.3. Efectivo.

Efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

3.4. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.5. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.6. Propiedades y equipos.

Se denomina propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración de la Compañía, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.

Resumen de las principales Políticas Contables

- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

3.6.1. Medición en el momento del reconocimiento.

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los elementos de propiedades y equipos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

3.6.2. Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo.

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

3.6.3. Método de depreciación y vidas útiles.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Vida útil (años)
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículo	5 - 15

3.6.4. Retiro o venta de propiedades y equipos.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Resumen de las principales Políticas Contables

3.7. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior. - las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta. La Administración de la Compañía ha determinado que el valor razonable de sus propiedades se calculará en base al valor catastral de cada año.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales, cuentas por pagar a empleados.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

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

3.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Resumen de las principales Políticas Contables

- **Impuesto a las ganancias corriente:** se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 22% (miro y pequeñas empresas). Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido:** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.10. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

3.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes: - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes: - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios de post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Resumen de las principales Políticas Contables

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

3.12. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Prestación de servicios: - en este grupo contable se registran los ingresos por alquiler de bienes inmuebles. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

3.13. Gastos.

Gastos: - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

3.14. Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

4. Estimaciones y juicios o criterios críticos de la Administración.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y 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 y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Impuestos diferidos: - al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

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 diferentes a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Resumen de las principales Políticas Contables

Deterioro de activos no corrientes: - la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 "Deterioro del Valor de los Activos (NIIF para PYMES)". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

5. Política de gestión 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. La Compañía 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:

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 y 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. Los activos financieros no están en mora ni deteriorados. El control del riesgo establece la calidad del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

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.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés: - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. La Administración de la Compañía considera que las variaciones en las tasas de interés de mercado no generarán un efecto importante en los resultados de la Compañía.

Resumen de las principales Políticas Contables

Riesgo de tasa de cambio: - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo.

Otros riesgos de precio: - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones significativas en los precios de las materias primas. La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo.

PREDIAL SAN MIGUEL S. A.

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Caja	32,384	3,045
Bancos	32,384	3,045

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas por cobrar comerciales	23,074	40,646
Clientes no relacionados	(733)	(733)
Provisión de cuentas incobrables	22,341	39,913
Subtotal	-	1,075
Otras cuentas por cobrar	1,884	1,719
Anticipos a trabajadores	1,884	2,794
Otras	24,225	42,707
Subtotal		

8. Propiedades y equipos.

Al 31 de diciembre las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Costo	27,762	111,762
Depreciación acumulada	(6,804)	(75,287)
	20,958	36,475

PREDIAL SAN MIGUEL S. A.
Notas a los Estados Financieros

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

Costo	Terreno	Muebles y enseres	Equipo de computación	Vehículo	Total
<i>(US Dólares)</i>					
Saldo al 01 de enero de 2018	-	3,500	3,304	84,000	90,804
Transferencia de Propiedades de inversión	20,958	-	-	-	20,958
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20,958	3,500	3,304	84,000	111,762
Baja por ventas	-	-	-	(84,000)	(84,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20,958	3,500	3,304	-	27,762
Depreciación acumulada					
Saldo al 01 de enero de 2018	-	(3,083)	(3,304)	-	(6,387)
Gasto por depreciación	-	(350)	-	(5,600)	(5,950)
Bajas y/o ajustes	-	-	-	(63,000)	(63,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(3,383)	(3,304)	(68,600)	(75,287)
Gasto por depreciación	-	(117)	-	(5,133)	(5,250)
Bajas y/o ajustes	-	-	-	73,733	73,733
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(3,500)	(3,304)	-	(6,804)

9. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Costo	661,298	665,083
	661,298	665,083

Los movimientos de propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Total
<i>(US Dólares)</i>			
Costo			
Saldo al 01 de enero de 2018	31,657	19,484	51,141
Ajuste por incremento a valor razonable de años anteriores	274,500	342,215	616,715
Ajuste del año por incremento a valor razonable	9,373	8,812	18,185
Transferencia a Propiedades y equipos	(20,958)	-	(20,958)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	294,572	370,511	665,083
Ajuste del año por incremento a valor razonable	1,121	5,974	7,095
Ajuste del año por pérdida a valor razonable	(10,880)	-	(10,880)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	284,813	376,485	661,298

La Compañía mantiene varias inmuebles (terrenos y edificaciones) los cuales en cada cierre contable son medidos al valor razonable menos los costos de venta. La Administración de la Compañía ha considerado como valor razonable de los bienes el avalúo catastral presentado en el pago anual de los predios. *(Nota 15).*

10. Cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	146	1,314
Anticipos de clientes	1,218	2,951
Subtotal	1,364	4,265
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	228	605
Beneficios sociales	6,289	8,083
PASAN	6,517	8,688
		19

9. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Costo	661,298	665,083
	661,298	665,083

Los movimientos de propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Total
<i>(US Dólares)</i>			
Costo			
Saldo al 01 de enero de 2018	31,657	19,484	51,141
Ajuste por incremento a valor razonable de años anteriores	274,500	342,215	616,715
Ajuste del año por incremento a valor razonable	9,373	8,812	18,185
Transferencia a Propiedades y equipos	(20,958)	-	(20,958)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	294,572	370,511	665,083
Ajuste del año por incremento a valor razonable	1,121	5,974	7,095
Ajuste del año por pérdida a valor razonable	(10,880)	-	(10,880)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	284,813	376,485	661,298

La Compañía mantiene varias inmuebles (terrenos y edificaciones) los cuales en cada cierre contable son medidos al valor razonable menos los costos de venta. La Administración de la Compañía ha considerado como valor razonable de los bienes el avalúo catastral presentado en el pago anual de los predios. *(Nota 15).*

10. Cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	146	1,314
Anticipos de clientes	1,218	2,951
Subtotal	1,364	4,265
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	228	605
Beneficios sociales	6,289	8,083
PASAN	6,517	8,688
		19

Participación de trabajadores	6,517	8,688
Otras	-	973
Subtotal	1,005	-
	7,522	9,661
	8,886	13,926

11. Impuestos.

11.1. Activos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
IVA pagado en compras	1,090	22
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	709	3,933
	1,799	3,955

11.2 Pasivos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<i>(US Dólares)</i>		
Impuesto a la renta por pagar	-	2,150
IVA por pagar de ventas	3,176	3,334
Retenciones en la fuente IVA por pagar	2	7
Retenciones en la fuente I. R. por pagar	87	3
	3,265	5,494

11.3. Conciliación tributaria.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	(2,273)	5,510
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	(7,095)	(18,185)
(+) Gastos no deducibles locales	12,894	21,273
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos y no objeto de impuesto a la renta	7,366	-
(=) Utilidad gravable	10,892	8,598
Impuesto a la renta del periodo	(1)	25%
Impuesto a las ganancias causado	2,723	2,150
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del periodo	2,723	2,150

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía calculó el impuesto a la renta aplicando la tasa del 25% debido a que no presentó oportunamente el anexo de Accionistas, Participes y Socios (APS).

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(US Dólares)	
Saldo inicial	2,150	-
Compensación con retenciones en la fuente (LR 2018)	(2,150)	-
Provisión del periodo	2,723	2,150
Compensación con retenciones en la fuente de años anteriores	(1,783)	-
Compensación con retenciones en la fuente del año	(1,649)	-
Saldo final	(709)	2,150

11.4. Aspectos Tributarios.

Amortización de pérdidas.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2019 y 2018.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades (micro y pequeñas empresas) para el periodo 2019 y 2018 es del 22%, sin embargo, si los accionistas, socios, participes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad (micro y pequeñas empresas) deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2019 y 2018.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo para las, las sociedades que cumplan las condiciones de las microempresas, resulta de una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

Para el año 2019 se elimina el anticipo mínimo de impuesto a la renta, a partir de este año, cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.

Reinversión de utilidades

Se disminuirá 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta en la reinversión de utilidades de los siguientes tipos de sociedades:

- Exportadores habituales
- Turismo receptivo
- Así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% más del componente nacional.

Las sociedades exportadoras habituales; así como aquellas que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional deberán destinar el valor de la reinversión en lo siguiente:

- Maquinaria nueva o equipo nuevo;
- Activos para riego;
- Material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva.

- Bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva e incrementar el empleo.

Las sociedades de turismo receptorivo deberán desinar el valor de la reinversión exclusivamente en activos necesarios para el desarrollo de esta actividad y que tengan como fin de impulsar la industria turística nacional.

Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5 y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, la compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, es susceptible de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2019.

12. Cuentas por pagar accionistas.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar accionistas corrientes:		
Yúnez Causang Carlos Humberto		

13. Patrimonio.

13.1. Capital social.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social consiste de 250,000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado consistía de los siguientes accionistas:

Nombre	País	2019	%	2018	%
(US Dólares)					
Yúnez Nowak Juan José	Ecuador	2,000	20%	2,000	20%
Yúnez Cansang Carlos Humberto	Ecuador	3,000	30%	3,000	30%
Yúnez Cansang María José	Ecuador	5,000	50%	5,000	50%
		10,000	100%	10,000	100%

13.2. Reserva Legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

13.3. Resultados acumulados.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuesto y otros.

14. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
(US Dólares)		
Servicios de arrendamiento	38,768	58,586
	38,768	58,586

15. Ganancia por medición al valor razonable.

Corresponde al incremento y/o disminución en las propiedades de inversión por la actualización del valor razonable de las oficinas, parques y terrenos que mantiene en alquiler de acuerdo al valor catastral del año 2019 (Nota 9).

16. Gastos administrativos.

Un detalle de gastos por su naturaleza fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(US Dollars)	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	12,463	27,703
Perdida por medición a valor razonable	10,880	-
Materiales y mantenimiento	9,292	727
Desdualto	6,301	589
Depreciación	5,250	5,950
Impuestos, contribuciones y otros	4,917	19,571
Otros	3,972	4,592
Capacitación al personal	2,876	-
Beneficios sociales	2,560	4,742
Servicios básicos	1,713	445
Aporte a la seguridad social	1,483	5,789
Gastos bancarios	146	93
Provisión de cuentas incobrables	-	381
	61,853	70,582

17. Contingencias.

Al 31 de diciembre del 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente; o, requieran su revelación.

18. Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la administración y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

19. 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 (11 de mayo de 2020) el evento que en opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto sobre los estados financieros adjuntos es el brote del “Corona virus” COVID-19 ocurrido a finales del año 2019, el cual tuvo su rápida expansión alrededor del mundo, lo cual originó que el 11 marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID 19, como una pandemia. El Ecuador se ha visto afectado por esta situación y el 16 de marzo de 2020 declaró el estado de excepción por calamidad pública para detener la propagación del virus, se establecieron varias medidas de prevención y control, entre las que se incluyen: i) restricción de la circulación de vehículos y personas, ii) suspensión del transporte aéreo y terrestre, iii) suspensión presencial de la jornada laboral del sector público y privado, excepto de ciertos sectores estratégicos. Hasta la fecha de este informe no ha sido posible estimar confiablemente el tiempo durante el cual se mantendrá esta situación y los posibles impactos económicos que se pudieran generar sobre los estados financieros adjuntos.