



**INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**

Estados financieros por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2019  
e Informe de los Auditores Independientes



**INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**

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

---

**Contenido**

Informe de los Auditores Independientes	3 – 6
Estado de Situación Financiera	7
Estados de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujo de efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11–22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
US\$	Dólares Americanos
IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

---



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 15 de mayo de 2020

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en la posición del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan consistentemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección Anexo A “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos independientes de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad (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 este Código.

### **Independencia**

Somos independientes de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Asuntos claves de auditoría:**

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.



### **Responsabilidades de la dirección y administración con respecto a los estados financieros.**

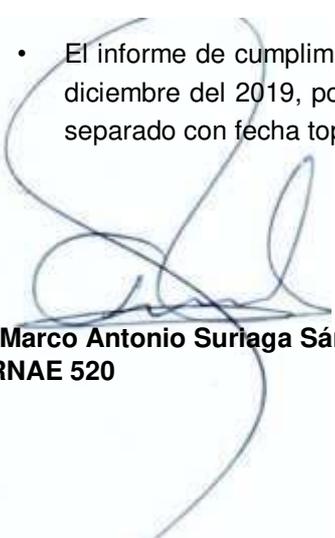
La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Otros asuntos**

- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado con fecha tope 28 de septiembre del 2020 según su noveno dígito.



**Cpa Marco Antonio Suriaga Sánchez.**  
**SC-RNAE 520**



## **INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

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

- Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio, sin embargo, de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.



Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperarse que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.



**Cpa Marco Antonio Suriaga Sánchez.**  
**SC-RNAE 520**



INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
En Dólares Americanos

ACTIVOS	Notas	2019	2018
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo Y Equivalentes	5	\$ 20.926	13.450
Cuentas Y Documentos Por Cobrar	6	339.703	345.331
Activos Por Impuestos Corrientes	7	12.921	12.100
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>373.550</b>	<b>370.881</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedad, Planta y Equipos, neto	8	418.597	418.597
(-) Depreciación Acumulada		-8.591	-8.591
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>410.006</b>	<b>410.006</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 783.556</b>	<b>780.887</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	-	14.273
Pasivos Por Impuestos Corrientes	10	1.239	1.754
Obligaciones Laborales	11	18.400	5.336
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>19.639</b>	<b>21.362</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>19.639</b>	<b>21.362</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social		800	800
Aporte Futura Capitalización		14	14
Reservas		759.490	759.490
Resultados Acumulados		-779	-6.917
Resultado Del Ejercicio		4.392	6.139
<b>TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>	12	<b>763.917</b>	<b>759.526</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 783.556</b>	<b>780.887</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

DIEGO ANTE GARCIA  
Gerente General

FREDDY CASSINELLI SANTOS  
Contador



**INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018**  
**En Dólares Americanos**

	Notas	2019	2018
Ventas de Servicios	13	\$ 29.700	39.000
(-) Costo De Ventas	14	-	-
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>29.700</b>	<b>39.000</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	14		
Administrativos		23.075	29.726
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>23.075</b>	<b>29.726</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>6.625</b>	<b>9.274</b>
<b>OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Gastos Financieros		-	-
Otros Gastos		-	-
<b>TOTAL OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>		<b>6.625</b>	<b>9.274</b>
(-) Participación Trabajadores		994	1.391
<b>RESULTADO DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>		<b>5.631</b>	<b>7.883</b>
(-) Impuesto a la Renta del Ejercicio		1.239	1.744
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b>4.392</b>	<b>6.139</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.



**DIEGO ANTE GARCIA**  
Gerente General



**FREDDY CASSINELLI SANTOS**  
Contador



INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A  
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reservas			Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Capital				
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>800</b>	<b>14</b>	<b>422</b>	<b>-</b>	<b>759.068</b>	<b>9.378</b>	<b>-12.317</b>	<b>-3.979</b>	<b>753.386</b>
Más (menos) transacciones durante el año									
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	-	-	-	-3.979	3.979	0
Repartición de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.139	6.139
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>800</b>	<b>14</b>	<b>422</b>	<b>-</b>	<b>759.068</b>	<b>9.378</b>	<b>-16.296</b>	<b>6.139</b>	<b>759.525</b>
Más (menos) transacciones durante el año									
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	-	-	-	-	-6.139	-6.139
Aumento de Reservas	-	-	-	3.625	-3.626	-	-	-	-
Repartición de dividendos	-	-	-	-	-	6.139	-	-	6.139
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	4.392	4.392
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>800</b>	<b>14</b>	<b>422</b>	<b>3.625</b>	<b>755.442</b>	<b>15.517</b>	<b>-16.296</b>	<b>4.392</b>	<b>763.917</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

  
DIEGO ANTE GARCIA  
Gerente General

  
FREDDY CASSINELLI SANTOS  
Contador



**INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>2.019</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	35.442
Pagos a proveedores por suministro de bienes, servicios y empleados	-11.592
Pagos a y por cuenta de los empleados	-14.441
Impuestos a las ganancias pagados	-1.933
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación</b>	<b>7.476</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	-
Otra entradas y salidas de efectivos	-
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Pago Deuda Largo Plazo	-
Otra entradas y salidas de efectivos	-
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento</b>	<b>-</b>
<b>Aumento/disminución del efectivo</b>	<b>7.476</b>
Efectivo al inicio del período	13.450
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>20.926</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.



**DIEGO ANTE GARCIA**  
Gerente General



**FREDDY CASSINELLI SANTOS**  
Contador



**INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<b>CONCILIACIÓN GANANCIAS NETAS FLUJOS DE OPERACIONES</b>	<b>2.019</b>
Resultado del ejercicio Después de Partic. de Trabaj. e Imp. a la Renta	6.625
Impuesto a la Renta	-1.239
Participación Trabajadores	-994
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	5.628
(Incremento) disminución en otros activos	-820
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-14.273
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-515
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-1.938
Incremento (disminución) en otros pasivos	15.002
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>7.476</b>



**DIEGO ANTE GARCIA**  
Gerente General



**FREDDY CASSINELLI SANTOS**  
Contador



## **INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.**

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

---

#### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**INMOBILIARIA BOTAFOGO S.A.** con RUC 0990091277001, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida en la ciudad de Guayaquil el 18 de agosto de 1972.

La actividad principal de la Compañía es actividades inmobiliarias de acuerdo con las normativas y legislaciones vigentes del Ecuador.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, en la calle 9 de octubre 806 y quito edificio induauto oficina 1505.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

##### **1.1 Situación económica del país.**

En el 2019 la situación económica del país presentó indicios de recuperación, sin embargo, los precios del petróleo ecuatoriana, fuente principal dentro del Presupuesto General del Estado, no ha mostrado recuperación en referencia a su cotización internacional en años anteriores, impactando de manera directa a la liquidez del país.

El gobierno y las entidades encargadas de velar por la economía del país continúan enfrentando esta situación implementando varias medidas económicas, entre las principales tenemos:

Atracción de inversiones. - Incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2019, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda Funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.



**2.3 Negocio en Marcha** – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

**2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo** – Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en bancos.

**2.5 Instrumentos financieros** – Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

**2.5.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar** – Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

**2.5.2 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado** – Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por el deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.



- 2.5.3 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. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.4 Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas** – Las cuentas por pagar a parte relacionada con pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no cotizan en un activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.5 Préstamos** – Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactados.
- 2.5.6 Otros Pasivos Financieros** – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.7 Baja de Activos y Pasivos Financieros** – La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

## 2.6 Propiedades, planta y equipo

En este grupo contable se registra todo bien tangibles adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Medición inicial.** - el saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

**Medición posterior.** - las propiedades, planta y equipos se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.



**Método de depreciaciones y vidas útiles.** - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	5
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Vehículos	20
Terrenos	0

**2.7 Impuestos – Provisión de Impuesto a las ganancias** - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

**El impuesto corriente** es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

**2.8 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.9 Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.



Los ingresos por actividades inmobiliarias son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

**2.10 Reconocimiento de costos y gastos** – El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**2.11 Reservas** – Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

**2.11.1 Reserva Legal** – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas. La Compañía no ha realizado la provisión de la Reserva Legal correspondiente al período en conformidad con la Ley de Compañías.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 4. POLITICA 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.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

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 (Notas 5 y 13), 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. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

### Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

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.

### 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.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta efectiva y equivalente a efectivo es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos Locales (a)	20.926	13.450
<b>TOTAL</b>	<b>20.926</b>	<b>13.450</b>



## 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	328.527	334.155
Otras No Relacionadas	11.176	11.176
<b>TOTAL</b>	<b>339.703</b>	<b>345.331</b>

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la Fuente 2018	11.651	11.019
Crédito Tributario Iva	1.270	1.081
<b>TOTAL</b>	<b>12.921</b>	<b>12.100</b>

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad, planta y equipo es como sigue:

### INMOBILIARIA BOTAFOGO S. A. ACTIVOS FIJOS, Y/O PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (PPE) AL 31 DE DICIEMBRE 2019

LA Propiedad, Planta y Equipos (PPE) y/o Activo Fijo, al 31 de diciembre de 2019, correspondía a:

DETALLES	SALDO AL 31/12/2018	ADICIONES	BAJAS O RETIROS	SALDO AL 31/12/2019
<b>No Depreciable</b>				
Terrenos	8.420	-	-	8.420
<b>Depreciable</b>				
Edificios	401.533	-	-	401.533
Maquinarias y Equipos	8.039	-	-	8.039
Muebles y Enseres	400	-	-	400
Vehículos	205	-	-	205
<b>Total Costo:</b>	<b>418.596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>418.596</b>
Depreciación Acumulada	(8.591)	-	-	(8.591)
<b>PPE NETO</b>	<b>410.006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>410.006</b>



## 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores Locales	-	14.273
<b>TOTAL</b>	<u>-</u>	<u>14.273</u>

## 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Otras Cuentas por Pagar	-	10
Impuesto a la Renta	1.239	1.744
<b>TOTAL</b>	<u>1.239</u>	<u>1.754</u>

(a) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>Resultado Antes De La Participación Trabajadores</b>	6.625	9.274
(-) 15% Participación Trabajadores	994	1.391
<b>Utilidad Antes De Impuesto A La Renta</b>	<u>5.631</u>	<u>7.883</u>
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	-	45
<b>Base Imponible</b>	<u>5.631</u>	<u>7.928</u>
<b>22% impuesto a la renta causado</b>	<b>1.239</b>	<b>1.744</b>
(-) Cred. Tributario años anteriores	9.275	7.899
(-) Retención en la Fuente	2.376	3.120
<b>Saldo a Favor de la Compañía</b>	<u>10.412</u>	<u>9.275</u>

## 11. OBLIGACIONES LABORALES

### (a) Corto Plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación de Trabajadores	994	1.391
Beneficios Sociales	167	1.534
Con el less	-	173
Provisiones	17.240	2.238
<b>TOTAL</b>	<u>18.400</u>	<u>5.336</u>



## 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**12.1 CAPITAL SOCIAL.** - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 800, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 0.04 cada una. El Capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

**12.2 APORTE A FUTURO AUMENTO DE CAPITAL.** - Comprende a aportes realizados por los accionistas para futuras capitalizaciones, que tienen un acuerdo formal de capitalización en un período no mayor a dos años, y por lo tanto califican como patrimonio.

**12.3 RESERVA LEGAL.** - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Ventas por Servicios	29.700	39.000
<b>TOTAL</b>	<b>29.700</b>	<b>39.000</b>

## 14. GASTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, gastos operacionales son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y Salarios	6.827	9.600
Beneficios Sociales	1.295	1.586
Aportes al less	1.398	1.966
Honorarios Profesionales	1.989	1.071
Honorarios Ocasionales	-	800
Otros	1.800	9.665
Suministros y Materiales	-	58
Mantenimiento y Reparaciones	6.256	1.774
Impuestos, contribuciones y otros	2.306	2.162
Servicios Públicos	1.102	957
Otros Egresos	101	86
<b>TOTAL</b>	<b>23.075</b>	<b>29.726</b>

## 15. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019, entro en vigencia la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, mediante publicación en Registro Oficial No.111. Las principales reformas que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

### Exenciones:

- Sobre dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades nacionales.



- Las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades fondos o fideicomisos de titularización cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles.
- Pagos de rendimientos financieros con plazo mínimo de tenencia de 365 días.
- Aquellos derivados directa y exclusivamente de proyectos financiados con fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos, como sectores prioritarios para el estado.

#### **Deducciones:**

- Intereses sobre operaciones con partes relacionadas, siempre que no sea mayor del 20% de la utilidad antes de la participación laboral, mas intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- Se deducirá el 50% adicional de gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.
- Las provisiones para atender pagos de Desahucio y Pensiones Jubilares Actuariales formuladas por empresas especializadas. Son deducibles las pensiones jubilares del personal que haya cumplido mas de 10 años en la misma empresa.
- Se deducirá el 100% adicional en gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas y proyectos deportivos, hasta el 1% del ingreso gravado por el recurso y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregadas por instituciones de educación superior.

#### **Otros:**

- Los dividendos o utilidades distribuidos a todo tipo de contribuyentes, excepto a sociedades residentes en el Ecuador, estarán gravados en el 40%.
- Se elimina el Anticipo de Impuesto a la Renta.
- Se establece nuevo régimen impositivo de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, y los consumos especiales para microempresas, incluidos los microemprendedores.
- Sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a \$1.000.000 en el ejercicio fiscal 2018 pagaran una contribución única temporal en los ejercicios fiscales 2020,2021, y 2022. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado en el ejercicio 2018.



- Se incremento la tarifa del impuesto a la renta por el año 2019 para sociedades a la tarifa del 25%, no obstante la tarifa será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares titulares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador; cuando dicha composición societaria supere el 50%, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

**16. Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria**

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

**17. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---