P.F.

PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Evolución en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US$.	Dólares Estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad

P. F.
PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo 25 del 2020

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Guayaquil - Ecuador

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, los estados de evolución en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas 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 asuntos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

GUAYAQUIL - QUITO
Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 • 230-5199 **Telefax:** 230-4963 **Cel.:** 0998452648
Email: pfcontad@gye.satnet.net
Casilla: 09-01-16219

QUITO - GUAYAQUIL
Juan Diguja OE2-66 y Voz Andes Edificio Opal Oficina 5to piso oficina 501
Teléfonos: 3809-780 **Telefax:** 3809-781 **Cel.:** 0998586108 / 0997102616
Email: pfcontadores@paezflorencia.com.ec
Casilla: 17-21-745

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de incertidumbre

Tal como se explica en la nota 23 de Eventos subsecuentes a los estados financieros adjuntos, a la fecha de aprobación de los estados financieros 25 de marzo del 2020, se ha declarado a nivel mundial y del país (Ecuador) la Pandemia Covid 19 (Corona Virus), misma que está provocando contagios y con ella problemas difíciles de salud en la población y muerte. Paralelamente ha ocasionado la adopción de medidas gubernamentales que repercuten en el entorno del país y la mayoría de actividades de la sociedad y muy particularmente en la economía de las empresas del país, lo cual ha provocado incertidumbres en la continuidad de la empresa en el desenvolvimiento normal de sus operaciones y en la recuperación de sus activos. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta situación de incertidumbre.

Responsabilidades de la Administración de la sociedad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para pymes, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Es responsable la administración de la compañía de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía así como también el Informe de Prevención de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de Diciembre del 2019, se emiten por separado.

Páez, Florencia & Co.
SC. RNAE N° 434

William Florencia N.
Socio
R.N.C.22.712

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	64.190	37.394
Cuentas por cobrar	6	3.992	60.577
Total activo corriente		**68.182**	**97.971**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipos	7	22.051	27.324
Propiedades de inversión	8	642.326	344.215
Cuentas por cobrar largo plazo	9	110.000	42.894
Total activo no corriente		**774.377**	**414.433**
TOTAL		**842.559**	**512.404**

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2019	2018
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	10	209.813	156.484
Total pasivo corriente		209.813	156.484
Total pasivos		**209.813**	**156.484**
PATRIMONIO			
Capital Social	11	800	800
Reserva legal	12	514	514
Reserva de capital	13	2.798	2.798
Reserva facultativa	14	29.208	-
Superávit por revaluación de Propiedades	15	575.714	301.687
Utilidades del ejercicio anterior no distribuidas	16	-	29.208
Utilidad del ejercicio		23.712	20.913
Total patrimonio		**632.746**	**355.920**
TOTAL		**842.559**	**512.404**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 23.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Servicios 12%		65.411	50.712
Ingreso por impuesto diferido		1.416	1.242
Otros Ingresos		341	1.276
Total de Ingresos	18	**67.168**	**53.230**
Gastos			
Gastos de Administración y Ventas		(35.352)	(25.176)
Total Gastos	19	**(35.352)**	**(25.176)**
Utilidad Operativa		**31.816**	**28.054**
Impuesto a la renta	17	(8.104)	(7.141)
Utilidad del Ejercicio		**23.712**	**20.913**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 23.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estados de evolución en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva facultativa	Superávit por revaluación de Propiedades	Utilidades de ejercicios anterior no distribuidas	Utilidad del ejercicio	Total
2019								
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	514	2.798	-	301.687	29.208	20.913	355.920
Transferencia a Dividendos por pagar	-		-	-	-	-	(20.913)	(20.913)
Transferencia de Utilidades de Ejercicios anteriores a Reserva Facultativa	-	-	-	29.208	-	(29.208)	-	-
Superávit por Revaluación de propiedades	-	-	-	-	304.547	-	-	304.547
Ajuste cuentas por pagar pasivo diferido	-	-	-	-	(30.520)	-	-	(30.520)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	31.816	31.816
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	(8.104)	(8.104)
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	**800**	**514**	**2.798**	**29.208**	**575.714**	**-**	**23.712**	**632.746**
2018								
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	514	2.798	-	368.301	-	5.298	377.711
Transferencia a dividendos por pagar accionista	-	-	-	-	-	-	(5.298)	(5.298)
Ajuste de cuentas por pagar pasivo diferido	-	-	-	-	(37.406)	-	-	(37.406)
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	-	(29.208)	29.208	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	28.054	28.054
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	(7.141)	(7.141)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	**800**	**514**	**2.798**	**-**	**301.687**	**29.208**	**20.913**	**355.920**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 23.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kelly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	76.169	63.096
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(24.714)	(20.479)
Otros ingresos netos	341	952
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**51.796**	**43.569**
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	-	(29.951)
Préstamos Cobrados a Compañías Relacionadas	80.000	-
Préstamos Pagados a Compañías Relacionadas	-	-
Préstamos otorgados a Compañías Relacionadas	(105.000)	(21.248)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	**(25.000)**	**(51.199)**
Aumento neto del efectivo	26.796	(7.630)
Efectivo al inicio del período	37.394	45.024
Efectivo al final del periodo	**64.190**	**37.394**

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no realizó actividades de Inversión.

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 23.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

	2019	2018
Utilidad neta del ejercicio	23.712	20.913
Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación de Propiedades y equipos	5.273	5.268
Depreciación propiedades de inversión	6.436	5.647
Provisión y castigo de Cuentas Incobrables, neto	(28)	-
Reconocimiento de ingreso diferido	(1.416)	-
Provisión Impuesto Renta	8.104	7.141
	42.081	**38.969**
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución en cuentas por cobrar	14.507	12.016
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	3.033	(4.820)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(7.825)	(2.596)
	9.715	4.600
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**51.796**	**43.569**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 23.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA YELAZAR S.A., fue constituida el 20 de junio de 1988. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la Compañía es Sucre 830 y Lorenzo de Garaycoa.

Al 31 de Diciembre del 2019 la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) desarrolladas por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Excepto las propiedades que han sido revaluadas por un perito independiente.

Las notas a los Estados Financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) # 1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

d) Efectivo y equivalente de efectivo

Se registran principalmente los depósitos bancarios en cuentas corrientes; así como las inversiones a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos.

e) Instrumentos financieros

- **Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

- **Clasificación y medición posterior de los activos financieros**

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican como cuentas por cobrar e inversiones al costo amortizado al momento de su reconocimiento inicial (la Compañía no posee instrumentos de cobertura).

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Para las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante pues son obligaciones pagaderas a plazos menores a los 90 días.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 39) como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

- **Instrumentos financieros por categoría**

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo, como se detalla a continuación:

	US$	
	2019	**2018**
Activos Financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	64.190	37.394
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar	3.992	60.577
Total activos financieros	**68.182**	**97.971**
Pasivos Financieros:		
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas y otras cuentas por pagar	209.813	36.163
Total pasivos financieros	**209.813**	**36.163**

Préstamos y cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar significativas individualmente se consideran para deterioro cuando están vencidas o cuando existe evidencia objetiva de que un pago específico caerá en incumplimiento.

Todos los activos financieros se revisan por deterioro al menos en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros están deteriorados. El deterioro de las cuentas por cobrar se presenta como gastos dentro de los resultados del periodo.

f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo, cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- se mantenían fundamentalmente para negociación;
- debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

El ciclo normal de la operación de la entidad es de 12 meses.

g) Propiedades y Equipos

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

Activo	Tasas
Instalaciones y Adecuaciones	10%

El gasto de depreciación de las Propiedades y Equipos, se registran en los resultados del año.

h) Propiedades de Inversión

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los aumentos por revaluación de maquinaria se registran en el patrimonio en la cuenta superávit de revaluación. Una disminución del valor en libros por deterioro, es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificio	5%

i) **Deterioro de activos no financieros**

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, se hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independiente de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales consolidado en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;

- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

j) Impuesto a las ganancias

- **Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22%, en el ejercicio 2019 y 2018, respectivamente 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 periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2019, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2019 se determinará con base en:

a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;

b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria. .

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2019.

2019

Concepto de:

Micro empresa:	Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US$ 300.000.
Pequeña empresa:	Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US$300.001, y US$1'000.000

Al 31 de diciembre del 2018 y de acuerdo con el artículo 28 de la **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley se establece:

a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;

b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;

c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;

d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,

e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

- **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

k) Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo, Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

l) Capital contable, reservas y distribución de dividendos

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- **Reservas**

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de Capital. En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

- **Resultados Acumulados**

Resultados acumulados. Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- **Superávit por revaluación de Propiedades**

Superávit por revaluación de Propiedades. Corresponde a la Revalorización de las propiedades de inversión determinadas por un perito independiente.

- **Distribución de dividendos**

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los Accionistas se incluyen en "dividendos por pagar" cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general de Accionistas, previo a la fecha de reporte.

m) Estado de Resultado Integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

n) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e Instituciones financieras, así como aquellas inversiones en depósitos a plazo altamente liquidas (no mayores a 90 días plazo).

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

o) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes del arriendo de bienes, se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

p) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

q) Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los Accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios de manera commensurada con el nivel de riesgo. El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

r) Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

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:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones corrientes, comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

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

Deterioro de activos no corriente.- la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de los activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

s) Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

3. Riesgo de Instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

  El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.
  La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.
  Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

  El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros financieras que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

  El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.
  El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

  La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

  - Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
  - Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
  - Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
  - Documentación de controles y procedimientos.
  - Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
  - Capacitación y desarrollo profesional.
  - Normas éticas y de negocios.

4. Normas nuevas emitidas y revisadas

Durante los años 2019 y 2018, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2019 y 2018, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

- **Normas internacionales emitidas**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

2019

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

2018

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS PARA 2018

Los siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos en Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones la NIIF 4);
- modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- un conjunto de Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Además, un Documento de Práctica NIIF, Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa, que fue publicado en septiembre de 2017.

La siguiente tabla proporciona la publicación y fechas de vigencia de los pronunciamientos enumerados anteriormente.

Norma/Interpretación/Modificación/Documento de Práctica	**Cuando se emitió**	**Fecha de vigencia** (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
NIIF 9 Instrumentos Financieros	septiembre de 2015	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes,	mayo de 2014	1 de enero de 2018

Fecha de vigencia de la NIIF 15, y Aclaraciones a la NIIF 15	septiembre de 2015 abril de 2016	
Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones propuestas a la NIIF 2)	junio de 2016	1 de enero de 2018
Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4)	septiembre de 2016	1 de enero de 2018 (algunos aspectos pueden aplicarse de forma anticipada si se aplica de forma anticipada la NIIF 9)
Transfers of Investment Property (Modificaciones a la NIC 40)	diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016: Modificaciones a la NIIF 1 Modificaciones a la NIC 28	diciembre de 2016	 1 de enero de 2018 1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	diciembre de 2016	1 de enero de 2018
Documento de Prácticas de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa	septiembre de 2017	n/a

NORMAS NUEVAS

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

El Consejo ha pretendido siempre que la NIIF 9 sustituya a la NIC 39 en su totalidad. Sin embargo, en respuesta a las peticiones de las partes interesadas de que la contabilidad de instrumentos financieros deba mejorarse con rapidez, el Consejo dividió su proyecto para sustituir la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el Consejo completó cada fase, creó capítulos en la NIIF 9 que sustituyeron los requerimientos correspondientes de la NIC 39.

En julio 2014 terminó ese trabajo cuando el Consejo emitió la versión completa de la NIIF 9, la cual incluye:

(a) un modelo para clasificar los activos financieros que se basa en las características de los flujos de efectivo y el modelo de negocio en el que se mantienen;

(b) un modelo para clasificar pasivos financieros, incluyendo el reconocimiento en otro resultado integral, en lugar de en el resultado del periodo, de las ganancias (o pérdidas) que se deben al deterioro (o mejora) en el riesgo crediticio propio de una entidad sobre los pasivos financieros que haya optado por medir al valor razonable;

Norma/Interpretación/Modificación/Documento de Práctica	**Cuándo se emitió**	**Fecha de vigencia** (aplicación anticipada a menos que se señala otra cosa)
Ventas o Aportaciones de Activos (Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28)	septiembre de 2014	Pospuesta indefinidamente
NIIF 16 Arrendamientos	enero de 2016	1 de enero de 2019 (puede aplicarse de forma anticipada si se aplica la NIIF 15)
NIIF 17 Contratos de Seguro	mayo de 2017	1 de enero de 2021
CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	junio de 2017	1 de enero de 2019
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)	octubre de 2017	1 de enero de 2019
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)	octubre de 2017	1 de enero de 2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 y a la NIIF 11 Modificaciones a la NIC 12 Modificaciones a la NIC 23	diciembre de 2017	 1 de enero de 2019 1 de enero de 2019 1 de enero de 2019

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	US$ 2019	2018
Caja General	38.430	-
Bancos (1)	25.760	37.394
Total	**64.190**	**37.394**

1) Al cierre del año 2019 y 2018, el saldo en bancos corresponde al disponible que se encuentra en el Banco Pichincha; el cual se utiliza para el giro del negocio. La calidad crediticia de los fondos disponibles por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta a continuación:

2019

Monto US$	Calidad Crediticia	Perspectiva	Banco/Institución
25.760	AAA	Estable	Pichincha

2018

Monto US$	Calidad Crediticia	Perspectiva	Banco/Institución
37.394	AAA	Estable	Pichincha

6. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	US$ 2019	2018
Clientes	1.133	11.891
Relacionadas (**Nota 20**)	2.700	48.689
Credito Tributario a favor de la Empresa	178	44
Subtotal	**4.011**	**60.624**
(-) Provision de Cuentas Incobrables	(19)	(47)
Total	**3.992**	**60.577**

7. Propiedades y Equipos

Conformado por:

2019

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULDA	NETO
		US$	
Instalaciones y Adecuaciones (1)	52.850	(30.799)	22.051
TOTALES	**52.850**	**(30.799)**	**22.051**

1) Corresponde a instalaciones de sistemas eléctricos por US$ 41.997 y sistema hidráulico de defensa contra incendio por US$ 10.853, que pertenecen al Edificio ubicado en las calles Domingo Comín entre la D y C, el cual se mantiene como una propiedad de inversión; estas instalaciones están siendo depreciadas a 10 años.

2018

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULDA	NETO
		US$	
Instalaciones y Adecuaciones	52.850	(25.526)	27.324
TOTALES	**52.850**	**(25.526)**	**27.324**

El movimiento de propiedades y equipos, fue como sigue:

	US$	
COSTO	**2019**	**2018**
Saldo inicial y final	52.850	52.850
Total	**52.850**	**52.850**

	US$	
DEPRECIACION ACUMULADA	**2019**	**2018**
Saldo inicial	(25.526)	(20.258)
Adiciones	(5.273)	(5.268)
Total	**(30.799)**	**(25.526)**

8. Propiedades de Inversión

Conformado por:

2019

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULDA	NETO
		US$	
Terrenos	345.656	-	345.656
Edificios	347.681	(51.011)	296.670
TOTALES	**693.337**	**(51.011)**	**642.326**

2018

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULDA	NETO
		US$	
Terrenos	179.836	-	179.836
Edificios	208.954	(44.575)	164.379
TOTALES	**388.790**	**(44.575)**	**344.215**

El movimiento de propiedades de inversión, fue como sigue:

COSTO	2019	US$	2018
Saldo inicial	388.790		388.790
Superávit por revaluación (1)	304.547		-
Total	**693.337**		**388.790**

DEPRECIACION ACUMULADA	2019	US$	2018
Saldo inicial	(44.575)		(38.928)
Adiciones	(6.436)		(5.647)
Total	**(51.011)**		**(44.575)**

1) Con fecha 26 de Noviembre del 2019 el Arq. Leonardo Yépez, perito independiente, emitió el informe de avalúo realizado al bien inmueble que posee la Compañía dentro de sus propiedades y equipos, el cual determinó que el superávit por revaluación es de US$ 304.547; correspondiente a US$ 165.821 por el terreno y US$ 138.726 por el Edificio.

9. Cuentas por Cobrar largo plazo

Conformado por:

	US$	
	2019	**2018**
Relacionadas **(Nota 20)**	110.000	42.894
Total	**110.000**	**42.894**

10. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	US$	
	2019	**2018**
Locales	46.057	43.670
Depositos en Garantía	12.885	12.239
Dividendos por pagar **(Nota 20)**	50.864	29.950
Relacionadas **(Nota 20)**	30.000	30.000
Obligaciones con la Administracion Tributaria	4.740	4.462
Pasivo Diferido **(1)**	65.267	36.163
Total	**209.813**	**156.484**

(1) Al 31 de Diciembre del 2019, la Compañía realizó el registro de un pasivo diferido por US$ 30.520, debido al avalúo realizado a su Edificio con fecha 26 de Noviembre del 2019, y basándose en lo que indica la Norma Internacional de Contabilidad NIC 12, disminuyendo la cuenta de Superávit por Revaluación de Propiedades. Posteriormente se reconoció un ingreso por el pasivo diferido por US$ 1.416, el cual disminuyó este pasivo a US$ 65.267

11. Capital Social

El capital de la compañía está conformado por 2,000 acciones de US$ 0,40 cada una, La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	% de Acciones		Capital Social		Nacionalidad
Accionistas	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	
Inversiones y Negocios Cia.Ltda.	50%	50%	400	400	Ecuador
Vientonort S.A.	50%	50%	400	400	Ecuador
Total	**100%**	**100%**	**800**	**800**	

12. 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 ésta 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.

13. Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

14. Reserva Facultativa

Con fecha Marzo 5 del 2019 mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, la Compañía decide que el 100% de las Utilidades Acumuladas de Ejercicios Económicos anteriores, es decir US$ 29.208, sean destinados a esta cuenta

15. Superávit por revaluación de propiedades de Inversión

2019

Con fecha 26 de Noviembre del 2019 el Arq. Leonardo Yépez, perito independiente, emitió el informe de avalúo realizado al bien inmueble que posee la Compañía dentro de sus propiedades y equipos, el cual determinó que el superávit por revaluación es de US$ 304.547; correspondiente a US$ 165.821 por el terreno y US$ 138.726 por el Edificio, lo que produjo un aumento a esta cuenta por el valor antes mencionado.

Al 31 de Diciembre del 2019, la Compañía realizó el registro de un pasivo diferido por US$ 30.520, correspondiente al avalúo realizado a su Edificio con fecha 26 de Noviembre del 2019, y basándose en lo que indica la Norma Internacional de Contabilidad NIC 12, lo que produjo una disminución a esta cuenta por el valor antes mencionado.

2018

Al 31 de Diciembre del 2018, la Compañía realizó el registro de un pasivo diferido por US$ 37.406, basándose en lo que indica la Norma Internacional de Contabilidad NIC 12, la cual establece con suficiente énfasis la obligación de reconocer un impuesto diferido en relación con los activos revaluados, disminuyendo la cuenta de Superávit por Revaluación de Propiedades. Adicionalmente se realizó la disminución de esta cuenta en US$ 29.208 y se transfirieron a la cuenta Utilidades del ejercicio anterior no distribuidas, sin que estas afecten el resultado del ejercicio actual, tal como lo manifiesta la NIC 16 párrafo 41.

16. Utilidades del Ejercicio anterior no distribuidas

2019

Con fecha Marzo 5 del 2019 mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, la Compañía decide que el 100% de esta cuenta sea destinado a la Reserva Facultativa.

2018

Esta cuenta corresponde a la disminución del superávit de revaluación de propiedades y equipos, por US$ 29.208, el cual fue determinado por la Compañía de acuerdo a lo indicado en la NIC 16 párrafo 41 que manifiesta lo siguiente: "El superávit de revaluación de un elemento de propiedades y equipos incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit puede transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad."

17. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	US$	
	2019	**2018**
Utilidad antes de impuestos	31.816	28.054
(-) Ingresos exentos	(1.416)	(1.242)
(+) Gastos no deducibles	6.436	5.647
Base imponible	36.836	32.459
Impuesto a la renta	**8.104**	**7.141**
Anticipo de impuesto a la renta	249	-

18. Ingresos

Conformado por:

	US$	
	2019	**2018**
Servicios 12%	65.411	50.712
Ingreso por Impuesto diferido	1.416	1.242
Otros Ingresos	341	1.276
Total	**67.168**	**53.230**

19. Gastos de Administración y Ventas

Conformado por:

	US$ 2019	2018
Honorarios y Mantenimiento	8.430	8.900
Depreciación	11.709	10.916
Otros Gastos	15.213	5.360
Total	**35.352**	**25.176**

20. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Cuentas por Cobrar		US$ 2019	2018
Inmobiliaria Sanchez S.A.		-	22.106
Vientonort S.A.		2.700	2.700
Intereses por Cobrar Inmosánchez S.A.		-	3.883
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.		-	20.000
Total	**(Nota 6)**	**2.700**	**48.689**

Cuentas por Cobrar Largo Plazo		2019	2018
Inmobiliaria Sanchez S.A.		110.000	42.894
Total	**(Nota 9)**	**110.000**	**42.894**

Dividendos por pagar		2019	2018
Vientonort S.A.		25.432	14.975
Inversiones y Negocios Cia.Ltda.		25.432	14.975
Total	**(Nota 10)**	**50.864**	**29.950**

Cuentas por pagar		2019	2018
Vientonort S.A.		30.000	30.000
Total	**(Nota 10)**	**30.000**	**30.000**

Intereses Ganados	2019	2018
Inmobiliaria Sanchez S.A.	331	1.240
Total	**331**	**1.240**

Préstamos Otorgados	2019	2018
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.	-	20.000
Inmobiliaria Sanchez S.A.	105.000	-
Total	**105.000**	**20.000**

21. Nueva Normatividad Relevante

2019

Mediante Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, de la cual se extraen los aspectos más significativos:

RÉGIMEN DE REMISIONES NO TRIBUTARIAS

1. Remisión del 100% de multas, intereses de mora y gastos administrativos de las obligaciones pendientes de pago o en convenio de pago hasta el 31 de agosto de 2019, derivadas de créditos educativos y becas.

2. Remisión de pago de intereses, de intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito en obligaciones contraídas con la Corporación Financiera del Ecuador y BANECUADOR hasta el monto de USD 100.000.

REFORMAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO A LA RENTA

1. Se incluye como ingreso gravado a las "provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible", en cuanto estas provisiones no se las haya pagado efectivamente a los beneficiarios de tal provisión.

2. Se elimina la exención de impuesto a la renta, a los dividendos que se distribuyan a sociedades y personas naturales extranjeras.

3. Se establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive cuando se genere por reinversión de utilidades en los términos del artículo 37 de la ley.

4. Se incluye como ingreso exento de impuesto a la renta:
   a. A las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad sea la inversión y administración de activos inmuebles.

   b. A los pagos parciales de rendimientos financieros por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija previstos en el numeral 15.1 del artículo 9 de la LRTI, que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia.

   c. A los ingresos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

d. Servicios de infraestructura hospitalaria

e. Servicios educativos

f. Servicios culturales y artísticos.

5. Se agrega como deducción un 50% adicional los pagos de seguros de crédito contratados para la exportación.

6. Solo podrán deducir gastos personales, las personas naturales con ingresos netos inferiores a USD 100.000. Sin embargo, aunque perciban ingresos superiores a los USD100.000, sí se podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, así como dichos gastos de su sus padres, cónyuge o pareja o unión de hecho e hijos que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente que haga uso de dichos gastos.

7. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.

8. Se podrá deducir hasta un 150% de los gastos por organización de eventos deportivos y culturales.

9. Serán deducibles los recursos y/o donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a instituciones de Educación Superior, hasta el 1% del ingreso gravado.

10. Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos provenientes de actividades agropecuarias, conforme las siguientes tablas:

Producción y comercialización local			
Ingresos desde	**Ingresos hasta**	**Impuesto fracción básica**	**% Impuesto sobre fracción excedente**
-	20.000,00	-	0,00%
20.000,01	300.000,00	-	1,00%
300.000,01	1.000.000,00	2.800,00	1,40%
1.000.000,01	5.000.000,00	12.600,00	1,60%
5.000.000,01	En adelante	76.600,00	1,80%

Exportación			
Ingresos desde	**Ingresos hasta**	**Impuesto fracción básica**	**% Impuesto sobre fracción excedente**
-	300.000,00	-	1,3%
300.000,01	1.000.000,00	3.900,00	1,6%
1.000.000,01	5.000.000,00	15.100,00	1,8%

Se pueden acoger a esta tarifa, las actividades que se mantengan en su estado natural, es decir que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento que implique modificación de su naturaleza. La sola refrigeración, enfriamiento o congelamiento para conservarlos, el pilado, desmote, trituración, extracción por medios mecánicos o químicos, el faenamiento, cortado y empaque no se considerarán procesamiento. En caso el sujeto pasivo tenga partes relacionadas dedicadas a la producción y/o exportación de estos bienes, calculará el impuesto a pagar, sobre la totalidad de ingresos del sujeto pasivo y sus partes relacionadas.

11. Estarán sujetos a impuesto a la renta los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

a. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, independiente de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;

b. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;

c. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

d. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;

e. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el literal c; y,

f. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

g. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.

12. Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.
Se sustituye el cálculo del anticipo del impuesto a la renta por un régimen de pago del anticipo voluntario, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

1. Se incluye como bienes tarifa 0% de IVA a las flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.

2. Se incluyen como bienes tarifa 0% a:
   a. los tractores hasta 300hp, que inclusive se dediquen a los cultivos agrícolas o actividades agropecuarias.
   b. Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
   c. Papel periódico. d. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para sector pesquero artesanal.

3. Se incluyen como servicios gravados de IVA a los servicios digitales.

4. Se incluyen como servicios gravados con IVA 0% a:

   a. El suministro de dominios de páginas web, hosting, computación en la nube.

   b. El servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.
   c. Los servicios prestados por artesanos calificados continuarán tarifa 0% en cuanto sus ingresos no superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

C) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

1. Se amplía la exoneración de ISD a las operaciones de financiamiento con un plazo de 180 días calendario, en los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador.

2. No se aplicará la exención por pagos al exterior en concepto de dividendos, cuando las sociedades extranjeras a favor de quien se distribuye el dividendo, sean poseídas directa o indirectamente por personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye el dividendo.

3. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

4. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

5. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas a depósitos a plazo fijo o inversiones, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

RÉGIMEN IMPOSITIVO A MICROEMPRESAS.

1. Se sujetarán a este régimen: los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores considerados como microempresas, excepto aquellos que realicen actividades de construcción, lotización, urbanización, y aquellos cuya actividad económico sea: de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, y rentas pasivas de capital. El impuesto a la renta será del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo periodo fiscal.

2. Quienes se acojan a éste régimen determinarán una tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del período fiscal.

3. Presentarán declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.

IMPUESTO ÚNICO Y TEMPORAL A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES.

1. Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado gravados iguales o superiores a US $1'000.000 en el ejercicio fiscal 2018, deberán aportar el impuesto progresivo conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

2. En ningún caso la contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado.

La contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

4. La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

5. La contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses.

III OTROS

A) PAGO EXCEPCIONAL IMPUESTOS RETENIDOS O PERCIBIDOS.

1. Respecto de impuestos retenidos o percibidos de periodos vencidos, se tendrá un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales.

2. El sujeto pasivo tendrá hasta el 14 de febrero de 2020 para presentar la solicitud.

3. Una vez aceptado el plan de pagos, se suspenden las acciones de cobro, e interrumpen los plazos de prescripción.

B) DOMICILIO Y ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES

1. Para efectos del pago impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, se entenderá como domicilio al señalado en la escritura de constitución de la compañía.

2. Se entenderá por establecimiento, los que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes

2018

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Normas de remisiones y reducciones, para deudas tributarias o fiscales internas con el servicio de Rentas Internas, deudas por obligaciones aduaneras con el Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, deudas por impuesto vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito, deudas por obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y deudas con otras instituciones.
- Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son: exoneración de impuesto a la renta, exoneración del Impuesto a Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas, tratamiento para inversiones en industrias básicas y normas comunes a los incentivos.

- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, relativa a exenciones, exoneración de impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones, tarifa del impuesto a la renta para sociedades, utilidad en la enajenación de acciones, ingresos de no residentes, distribución de dividendos o utilidades, pago del impuesto (anticipo), impuesto al Valor Agregado, entre otros.

  Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

  De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.
- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

  Mediante Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre del 2018, Suplemento, se publica el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

  De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

  Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son:

- Exoneración del impuesto a la renta a nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración por reinversión de utilidades.
- Criterios de transparencia y sustancia económica.
- Reformas al Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, y,
- Reformas al reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados mediante Acta de Accionistas de fecha 3 de Marzo del 2020.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados mediante Acta de Accionistas de fecha 05 de Marzo del 2019.

23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros adjuntos se han producido los siguientes eventos subsecuentes:

• Con fecha 02 de Marzo del 2020, el Registro Mercantil inscribió la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2020-00000534, dictada el 17 de Enero del 2020 por el Intendente Nacional de Compañías (S), MGS. Jorge Zavala Vela, la cual contiene la disolución anticipada y cancelación de Inscripción de las compañías INMOBILIARIA YELAZAR S.A., VIENTONORT S.A., HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL C.LTDA., que por fusión por absorción hace la Compañía INMOBILIARIA SANCHEZ S.A. INMOSANCHEZ.

• El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 (Corona virus) como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.