



## **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

#### **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

---



**Campos & Campos Group**

AUDITORES EXTERNOS

## **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**

Estados financieros por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018  
e Informe de los Auditores Independientes



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 23 de junio del 2020.

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**

### **Opinión Calificada:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección Fundamentos de la Opinión Calificada, los estados financieros adjuntos se presentan consistentemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS** 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 Para las Pequeñas y Medianas Empresas- NIIF para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión Calificada**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha realizado la depreciación y o deterioro de las propiedades, planta y equipo, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes en su sección 17 "Propiedad, Planta y Equipos", sobrevalorando el resultado del ejercicio y las propiedades, planta y equipo de la Compañía.

### **Independencia**

Somos independientes de **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS** 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.

No hemos identificado asuntos claves de auditoría que observar.



## Énfasis

- Sin modificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a la Nota 19 a los estados financieros adjuntos, donde se indica sobre el brote de COVID-19 debido a su rápida propagación en todo el mundo y el impacto adverso a la economía mundial. A la fecha de este informe, la compañía se encuentra monitoreando esta situación y evaluando el impacto sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros.

## 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 Para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las pymes). 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 JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**, 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 JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**, al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

*Auditores Campos & Campos Group Camp S.A.*

**Auditores Campos & Campos  
GroupCamp S.A.  
SC-RNAE 1065**

  
**Ing. Nayith García B.  
Socio  
Registro #50.192**



## ANEXO A

### INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Como parte de una auditoria 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.
- Conduimos 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.

*Audidores Campos & Campos Group Camp S.A.*

**Audidores Campos & Campos  
GroupCamp S.A.  
SC-RNAE 1065**

  
**Ing. Nayith García B.  
Socio  
Registro #50.192**

**INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**En Dólares Americanos**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo Y Equivalentes	6	\$ 8.057	2.287
Cuentas Y Documentos Por Cobrar		-	1.777
Activos Por Impuestos Corrientes	7	5.740	3.892
Otros activos corrientes	8	3.123	3.073
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>16.920</b>	<b>11.029</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta Y Equipo	9	960.030	960.030
Depreciación acumulada	9	-35.752	-35.752
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>924.278</b>	<b>924.278</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 941.198</b>	<b>935.307</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas Y Documentos Por Pagar	10	3.622	36.789
Obligaciones tributarias	11	903	5.130
Obligaciones Laborales	12	1.165	1.969
Otros pasivos corrientes		-	3.771
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.689</b>	<b>47.660</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas Y Documentos Por Pagar	13	299.720	249.188
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>299.720</b>	<b>249.188</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>305.409</b>	<b>296.848</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social		800	800
Reservas		155	155
Result. Acum. por Adopción por Primera vez NIIF		620.208	620.208
Resultados Acumulados		14.625	17.296
<b>TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>	14	<b>635.788</b>	<b>638.459</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 941.198</b>	<b>935.307</b>

*Ruth Celeste Astudillo Miño*

**Ruth Celeste Astudillo Miño**  
**Representante Legal**

*Sandra de la A Sancán*

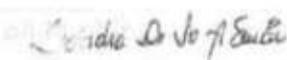
**Sandra de la A Sancán**  
**Contador**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**En Dólares Americanos**

	Notas	2019	2018
Ingresos operacionales	16	\$ 56.400	55.000
Costo de Venta		-	-
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>56.400</b>	<b>55.000</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Gastos Administrativos		-53.947	-98.426
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	17	<b>-53.947</b>	<b>-98.426</b>
<b>OTROS INGRESOS O EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos		-	44.406
Gastos Financieros		-	-
<b>TOTAL OTROS INGRESOS O EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>-</b>	<b>44.406</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES</b>		<b>2.453</b>	<b>980</b>
(-) 15% Participación Trabajadores		-368	-147
<b>UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>		<b>2.085</b>	<b>833</b>
(-) Impuesto a la Renta		-459	-5.130
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO INTEGRAL</b>		<b>1.626</b>	<b>-4.297</b>

  
**Ruth Celeste Astudillo Miño**  
**Representante Legal**

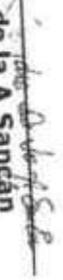
  
**Sandra de la A Sancán**  
**Contador**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**  
**EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	Resultados Acumulados				Utilidad del	Total
	Capital Social	Reservas	Adopción NIIF	Utilidades Acumuladas	Ejercicio	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>800</b>	<b>155</b>	<b>620.208</b>	<b>21.593</b>	<b>613</b>	<b>643.370</b>
Más (menos) transacciones durante el año	-	-	-	-	-613	-613
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	-	-4.297	-4.297
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-4.297	-4.297
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>800</b>	<b>155</b>	<b>620.208</b>	<b>21.593</b>	<b>-4.297</b>	<b>638.459</b>
Más (menos) transacciones durante el año	-	-	-	-	-4.297	-4.297
Transferencia de utilidad año anterior	-	-	-	-	-4.297	-4.297
Otros cambios a detallar	-	-	-	-	1.626	1.626
Utilidad Liquida del Ejercicio	-	-	-	-	1.626	1.626
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>800</b>	<b>155</b>	<b>620.208</b>	<b>12.999</b>	<b>1.626</b>	<b>635.788</b>

  
**Ruth Celeste Astudillo Miño**  
 Representante Legal

  
**Sandra de la A Sancán**  
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**En Dólares Americanos**

	<b>2.019</b>	<b>2.018</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios	58.177	58.223
Pagos a proveedores por suministro de bienes, servicios y empleados	-33.167	-27.028
Impuesto a las ganancias pagados	-5.130	-
Otra entradas y salidas de efectivos	-64.643	21.291
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación</b>	<b>-44.763</b>	<b>52.486</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo neto (compras y ventas)	-	-
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Variación en Cuentas por pagar largo plazo	50.532	-56.541
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiamiento</b>	<b>50.532</b>	<b>-56.541</b>
<b>Aumento/disminución del efectivo</b>	<b>5.769</b>	<b>-4.055</b>
Efectivo al inicio del período	2.287	6.341
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>8.057</b>	<b>2.287</b>
<b>CONCILIACIÓN GANANCIAS NETAS FLUJOS DE OPERACIONES EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado del ejercicio Antes de Participación de Trabajadores	2.453	980
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación		
(-) Ajuste de participación de trabajadores	-368	-
(-) Ajuste de impuesto a la renta	-459	-
Depreciación y Amortización	-	-
<b>Cambios en activos y pasivos de operación :</b>		
Variación en Documentos y cuentas por cobrar	1.777	3.223
Variación en Activos por impuestos corrientes	-1.848	21.872
Variación en gastos pagados por anticipado	-50	-3.073
Variación en Documentos y cuentas por pagar	-33.167	27.028
Variación en Obligaciones tributarias	-4.227	-
Variación en obligaciones laborales	-804	-
Variación en otros pasivos corrientes	-8.069	2.457
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-44.763</b>	<b>52.486</b>

  
**Ruth Celeste Astudillo Miño**  
**Representante Legal**

  
**Sandra de la A Sancán**  
**Contador**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

## **INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS**

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

---

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

INMOBILIARIA JEFER VELASCO S.A. JEFVELAS con RUC 0990944008001, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida el 27 de junio de 1988 en Ecuador.

La actividad principal de la Compañía es la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, exportación y anticresis de bienes urbanos y rurales, etc.

El domicilio principal de la Compañía es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Tarqui, Edificio La Española, Cosme Renella Ricas y Av. De las Américas.

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

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

En el 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; 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, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros.

#### **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.

**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 amortización 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 misma. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe 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 Otros Pasivos Financieros –**

Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a parte relacionada, son medidos 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.

**2.5.6 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.

**2.5.7 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 tangible 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.

**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>
<b>NO DEPRECIABLES</b>	
Terrenos	
<b>DEPRECIABLES</b>	
Edificios	20

**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.

**El impuesto diferido** es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

**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 Beneficios a empleados**

**2.9.1 Beneficios definidos – Jubilación patronal y bonificación por desahucio** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes. La Compañía no ha realizado las provisiones correspondientes del período en base a un profesional calificado.

**2.10 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 son reconocidos en los resultados del año en función a la presentación del servicio y cuando es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y costos incurridos.

**2.11 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.

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

**2.12.1 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.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN

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 son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	
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 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

## 5. 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, cuando 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, 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.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento no utilizadas, y la capacidad de emitir instrumentos de deuda y patrimonio en el mercado de valores.

#### **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.

### **6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos Locales (a)	US\$ 8.057	2.287
	<u>US\$ 8.057</u>	<u>2.287</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas bancarias se encuentran en instituciones financieras locales las cuales no generan intereses.

### **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>
Crédito tributario	5.740	3.892
	<u>US\$ 5.740</u>	<u>3.892</u>

### **8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros activos corrientes se detallan así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros prepagados	US\$ 3.123	3.073
	<u>US\$ 3.123</u>	<u>3.073</u>

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad, planta y equipo se detalla así:

	2019	2018
Terrenos	US\$ 208.972	124.678
Edificios	751.057	835.352
Depreciación acumulada	-35.752	-35.752
US\$	<u>924.278</u>	<u>924.278</u>

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Cuentas y Documentos por pagar son como sigue:

	2019	2018
Proveedores	US\$ 3.622	2.605
Relacionadas	-	34.185
US\$	<u>3.622</u>	<u>36.789</u>

## 11. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones tributarias son como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la Renta Del Ejercicio (a)	US\$ 459	5.130
Impuestos corrientes	444	-
US\$	<u>903</u>	<u>5.130</u>

(a) La liquidación del impuesto a la renta del ejercicio 2019 es como sigue:

	2019
<b>Resultado Antes De La Participación Trabajadores</b>	US\$ 2.453
(-) 15% Participación Trabajadores	-368
<b>Utilidad Antes De Impuesto A La Renta</b>	<u>2.085</u>
Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	-
<b>Base Imponible</b>	<u>2.085</u>
Impuesto a la Renta Causado	459
(-) Retenciones del periodo	4.098
(-) Crédito tributario años anteriores	2.045
<b>Crédito tributario</b>	<u>US\$ 5.684</u>

## 12. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las obligaciones laborales se desglosa como sigue:

	2019	2018
Participación Trabajadores	US\$ 401	147
Obligaciones con el IESS	319	317
Otros beneficios sociales	445	1.505
	<u>US\$ 1.165</u>	<u>1.969</u>

## 13. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar largo plazo son como sigue:

	2019	2018
Relacionadas (ver nota 15)	US\$ 266.302	219.097
Otras cuentas por pagar	33.418	30.091
	<u>US\$ 299.720</u>	<u>249.188</u>

## 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**14.1 CAPITAL SOCIAL.** - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El Capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

**14.2 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. La compañía no ha realizado la provisión por reserva legal.

**14.3 RESULTADOS ACUMULADOS.** - Al 31 de diciembre del 2019 los resultados acumulados de la compañía ascienden a **\$12.999**

**14.4 RESULTADO DEL EJERCICIO.** - El resultado del ejercicio al final del periodo de 2019 es **\$1.626**

## 15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

<u>Cuentas por pagar relacionados Largo Plazo:</u>	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Jorge Velasco	Accionista	Préstamo	266.302	219.097
			<u>266.302</u>	<u>219.097</u>

## 16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	2019	2018
Ventas 0%	US\$ 12.000	11.000
Ventas 12%	44.400	44.000
	<u>US\$ 56.400</u>	<u>55.000</u>

## 17. GASTOS OPERACIONALES

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

	2019	2018
Sueldos y Salarios	US\$ 17.020	18.245
Beneficios Sociales	3.303	3.570
Aporte a la Seguridad Social	3.483	3.746
Honorarios profesionales	1.617	-
Impuestos y contribuciones	2.955	4.123
Servicios Públicos	3.290	67.717
Otros gastos	22.279	1.025
	<u>US\$ 53.947</u>	<u>98.426</u>

## 18. ASPECTOS TRIBUTARIOS

### 18.1 Tarifa del impuesto a las ganancias

#### 18.1.1 Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

### **18.2 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.

## **19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

### **Implicaciones económicas del COVID-19**

El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puertos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, entre otras tantas medidas que el gobierno va adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos descritos anteriormente, puede significar que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en la actividad económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

El gobierno ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.