INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

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

INDICE **Páginas No.**

Informe de los auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado del resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 28

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoria de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en ingles) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. En el ejercicio 2019, los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al arrendamiento que percibe por parte de dos compañías relacionadas por la utilización de terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión (notas 1, 7 y 15). Este arredramiento representa el 89.58% del total de ingresos de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US$. 98,011.

Otro asunto:

4. Los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha marzo 22 de 2019, emitieron una opinión sin salvedades.

Información presentada en adición a los estados financieros:

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Información presentada en adición a los estados financieros: (Continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoria de los estados financieros:

7. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorreciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas importantes si, individualmente o en su conjunto, pueden preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria 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 vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoria de los estados financieros: (Continuación)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.

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

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

Leading Edge

LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

Marzo 20 de 2020
Samborondón - Ecuador

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2019	2018
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en bancos	1,802	21,701
4	Cuentas por cobrar	25,910	35,206
5	Activo por impuestos corrientes	47,660	61,450
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	75,372	118,357
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activos fijos, neto	534,487	516,225
7	Propiedades de inversión	624,662	666,951
8	Derecho fiduciario	258,990	258,990
	Otros activos no corrientes	284	284
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,418,423	1,442,450
	TOTAL ACTIVOS	1,493,795	1,560,807
	PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Obligaciones bancarias corto plazo	89,526	405,998
10	Cuentas por pagar	53,598	174,734
11	Pasivo por impuestos corrientes	21,912	16,091
12	Gastos acumulados por pagar	8,347	19,724
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	173,383	616,547
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
9	Obligaciones bancarias a largo plazo	17,803	8,553
13	Cuentas por pagar a largo plazo	489,339	127,672
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	507,142	136,225
	TOTAL PASIVOS	680,525	752,772
	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
14	Capital social	17,800	17,800
	Reserva legal y facultativa	22,713	3,963
	Resultados acumulados	772,757	786,272
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	813,270	808,035
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,493,795	1,560,807

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

Notas		2019	2018
	INGRESOS:		
15	Arrendamientos operativos y otros	249,699	312,372
	TOTAL	249,699	312,372
	GASTOS OPERACIONALES:		
16	Gastos de administración	(196,533)	(255,286)
	TOTAL	(196,533)	(255,286)
	UTILIDAD OPERACIONAL	53,166	57,086
	OTROS INGRESOS (GASTOS):		
	Gastos financieros	(16,725)	(23,130)
	Otros ingresos y gastos, netos	(8,628)	4,099
	TOTAL	(25,353)	(19,031)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	27,813	38,055
17	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(4,172)	(5,708)
17	MENOS: IMPUESTO A LA TRENTA	(18,406)	(13,597)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	5,235	18,750

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

		Resultados Acumulados					
	Capital social	Reserva legal y facultativa	Reserva por valuación	Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas	Subtotal	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,800	2,979	716,819	43,311	8,376	768,506	789,285
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	18,750	18,750	18,750
Apropiación	0	984	0	0	(984)	(984)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,800	3,963	716,819	43,311	26,142	786,272	808,035
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	5,235	5,235	5,235
Apropiación	0	18,750	0	0	(18,750)	(18,750)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2019	17,800	22,713	716,819	43,311	12,627	772,757	813,270

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	256,793	274,103
Efectivo pagado a proveedores y trabajadores	(129,704)	(236,870)
Venta de activo fijo totalmente depreciado	18,750	0
Otros ingresos y (gastos), netos	(53,941)	(19,031)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	91,898	18,202
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(46,242)	(725,000)
Baja de activos fijos	0	483,285
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(46,242)	(241,715)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Préstamo del Accionista	241,667	0
Préstamos bancarios recibidos, neto de cancelaciones	(307,222)	241,558
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	(65,555)	241,558
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(19,899)	18,045
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	21,701	3,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,802	21,701

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en Dólares)

	2019	2018
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	5,235	17,119
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciación	70,269	64,592
Provisión de gastos acumulados	9,787	13,346
15% participación de trabajadores en las utilidades	4,172	5,708
Impuesto a la renta de la Compañía	18,406	13,597
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución		
Cuentas por cobrar	9,296	(32,166)
Activo por impuestos corrientes	13,790	(7,473)
Aumento (Disminución)		
Cuentas por pagar	(1,136)	(35,442)
Pasivo por impuestos corrientes	(12,585)	(12,739)
Pagos de gastos acumulados	(25,336)	(8,340)
Total ajustes	86,663	1,083
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	91,898	18,202

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A..- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 26 de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 7 del mismo año. Su actividad principal es la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

En el ejercicio 2019, los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al arrendamiento que percibe por parte de Agritop S.A. y Technorent S.A. (compañías relacionadas) por la utilización de terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión. Este arrendamiento representa el 89.58% del total de ingresos de la Compañía. En el ejercicio 2018, los ingresos de la Compañía correspondían principalmente al arrendamiento que percibía por parte de AIFA S.A., Agritop S.A. y Technorent S.A. por los bienes previamente mencionados, representando dicho arrendamiento el 98.21% del total de ingresos de la Compañía.

Para el año 2019, la Compañía no dispuso del arrendamiento facturado a AIFA S.A. (Una compañía relacionada dedicada a la fumigación aérea), debido a que desde ese año dicha compañía concentra su operación en diversas pistas, para la carga de material de fumigación; por ello transfirió significativamente el gasto de arrendamiento a Agritop S.A. por ser la sociedad que utiliza permanentemente las oficinas arrendadas, para atender su operación ante clientes y proveedores. En el año 2019, el arrendamiento facturado a Technorent S.A. aumentó debido a que las actividades de dicha sociedad tuvieron un incremento importante.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía registra un solo colaborador que tiene el cargo de gerente general.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 28 de 2020. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha abril 19 de 2019.

Situación económica del Ecuador.- Hasta el año 2018, la situación económica del país presentaba una ligera recuperación. Este panorama fue cambiando en el transcurso del año 2019, debido a la caída del precio del petróleo, el alto nivel de endeudamiento y el incremento del riesgo país. Ante esta situación, el gobierno nacional decreto en octubre de 2019 un paquete de medidas económicas que causaron convulsión social y la paralización por 11 días de los sectores económicos del país, en especial del comercio y la manufactura. Estas situaciones han generado la reducción de la actividad económica que afecta significativamente al Estado, razón por la cual existen inconvenientes de escasez de dólares, un importante déficit fiscal y un limitado acceso a líneas de crédito.

El Gobierno Nacional en su aspiración de mejorar sus índices económicos, está implementando actualmente una reforma tributaria, inició la disminución de la masa salarial del sector público y tiene en proceso la eliminación técnica de los subsidios a los combustibles. En adición, está trabajando en medidas que alivien las obligaciones del sector productivo y ciudadano, y ha solicitado a la banca la reestructuración y renovación de deudas con sus clientes.

El panorama de crecimiento económico para el Ecuador en el año 2020, no es muy alentador bajo las circunstancias actuales; las proyecciones de Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, Comisión Económica para América Latina y el Caribe y el Banco Central del Ecuador, estiman un crecimiento del 0.1%, 0.4% y 0.5%, ocasionado por el proceso de desaceleración mundial y la merma en la demanda de bienes primarios. Estas bajas proyecciones podrían presentar modificaciones y generar un eventual decrecimiento económico, causado por factores externos que no pueden preverse con exactitud a la fecha en que fueron realizadas estas evaluaciones.

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES (IFRS for SMEs Standard por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el dólar estadounidense. Los importes de las notas a los estados financieros adjuntos, están expresados en dólares estadounidenses, excepto cuando se especifique lo contrario.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Ciertas partidas de activos fijos (Terrenos y edificios) y la propiedad de inversión, fueron medidas a valor razonable para efectos de aplicar por primera vez las NIIF. La Compañía no ha realizado nuevos avalúos de terrenos y edificios, en razón que las NIIF para PYMES permiten mantener al costo los elementos de activos fijos.

La propiedad de inversión bajo NIIF para PYMES requiere ser presentada a valor razonable. En criterio de la Administración de la Compañía, no ha revaluado terrenos y edificios registrados como propiedad de inversión, en razón que su valor en libros no excede el valor razonable de los bienes.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, son descritas a continuación:

Activos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, comprende las categorías de "efectivo en bancos" y "cuentas por cobrar", que incluyen básicamente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y no relacionadas por arrendamientos, préstamos a empleado y otras. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La medición posterior de los activos financieros, es detallada a continuación:

- **Efectivo en bancos**: Esta presentado al costo o valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. Su saldo está integrado por depósitos en cuentas corrientes bancarias.

- **Cuentas por cobrar**: Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar están clasificadas como activo corriente por cuanto su vencimiento es de hasta 12 meses.

  Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y no relacionadas que representan importes adeudados a la Compañía por arredramientos, en el curso normal de las operaciones, son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado en razón que no generan intereses y son exigibles en 15 días plazo contados desde la emisión de la respectiva factura; y las cuentas por cobrar a empleado y otras que corresponden a desembolsos realizados por la Compañía recuperables a corto plazo por préstamo e importe reembolsable, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía no ha requerido del registro de provisión para cuentas incobrables, en razón que su cartera es totalmente recuperable.

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES (Continuación)

- **Baja de un activo financiero**: Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia.
- **Deterioro de un activo financiero**: La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, no se han determinado indicios de deterioro de los activos financieros.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Activos fijos, neto.- Están registrados inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo sí es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro de los activos. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	**Tasas**
Edificios	5%
Embarcación	5%
Vehículos	20%
Otros	10% y 20%

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Propiedad de inversión.- Representa edificios y terrenos mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas. La propiedad de inversión no es ocupada por la Compañía.

La propiedad de inversión es reconocida inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial la propiedad de inversión es medida al costo más el avalúo que corresponde a su valor razonable. El avalúo practicado por la Compañía a la propiedad de inversión fue realizado como resultado de la adopción por primera vez de las NIIF (ejercicio 2011).

El aumento en el valor de la propiedad de inversión como resultado del avalúo, es registrado con débito a la propiedad de inversión y crédito a reserva por valuación en el patrimonio. En cambio si el

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES (Continuación)

resultado del avalúo es una disminución, tal importe deberá ser reconocido con un gasto en el estado del resultado integral. Si posteriormente la propiedad de inversión incrementa su valor, tal aumento será reconocido como ingreso en el estado del resultado integral.

El saldo de la reserva por valuación en el patrimonio, es transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca eventualmente la venta de la propiedad de inversión.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad de inversión, son calculadas comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral. El valor en libros de la propiedad de inversión es castigado inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Derecho fiduciario.- Representa aportación realizada a un patrimonio autónomo en calidad de fiducia administrativa, sin la transferencia de dominio respecto del bien aportado, que comprende un bien inmueble. El Fideicomiso constituido tiene por naturaleza el mantenimiento, tenencia y administración de los bienes aportados, mismo que se encuentra a cargo de una Fiduciaria con domicilio en Ecuador. Este derecho fiduciario proviene de una transacción realizada entre los años 2014 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la depreciación del bien inmueble comprendido en el patrimonio autónomo no ha sido registrada desde el ejercicio 2015. Su efecto no ha sido determinado por la Administración de la Compañía.

Deterioro de activos no financieros.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos no financieros, no pueda ser recuperado.

Pasivos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende la categoría de "obligaciones bancarias a corto y largo plazo"", y "cuentas por pagar a corto y largo plazo" que incluyen principalmente cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas y a proveedores relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Las cuentas por pagar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificados como pasivo corriente cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como pasivo no corriente cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

La medición posterior de los pasivos financieros, es detallada a continuación:

- **Obligaciones bancarias a corto y largo plazo**: Son registradas al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, son presentados en el estado del resultado integral en la cuenta de gastos financieros.

- **Cuentas por pagar a corto y largo plazo**: Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas que

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES (Continuación)

corresponden a préstamos para capital de trabajo, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, las cuentas por pagar a proveedores que representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales en el curso normal de los negocios, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, debido a que no generan intereses y son pagaderas hasta en 30 días plazo.

- **Baja de un pasivo financiero**: Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazo por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros.- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Gastos acumulados por pagar.- Están constituidos principalmente por los beneficios sociales siguientes clasificados como pasivos corrientes:

- **Participación de trabajadores en las utilidades**: La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

- **Vacaciones**: Son registradas al costo sobre la base del devengado.

- **Décimo tercer sueldo y Décimo cuarto sueldo**: Son provisionados y pagados de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo acreedor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera de las NIIF", sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - reserva por valuación", originado por el ajuste a valor de mercado de ciertos activos fijos y de la propiedad de inversión, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. El saldo de la cuenta reserva por valuación puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía, o cuando se produzca la baja o la venta del mismo.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados mensualmente al momento de la emisión de las facturas de arrendamiento.

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES (Continuación)

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;

- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, exigía que las sociedades debían determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a ser calculado con base a las reglas definidas reglamentaria y pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente. Al resultado así obtenido, debían restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones eran mayores, la Compañía no cancelaba el mencionado anticipo. Al liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto era superior al anticipo más las retenciones en la fuente la sociedad cancelaba la diferencia. Si dicho impuesto era inferior al anticipo pagado más las retenciones en la fuente, o no se causaba impuesto, el anticipo pagado se convertía en el impuesto a la renta definitivo. Sobre el excedente de retenciones en la fuente, la sociedad tenía el derecho de presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

2. PRINCIPALES POLTICAS CONTABLES (Continuación)

De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

3. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representa efectivo depositado en bancos locales por US$. 1,802 y US$. 21,701; respectivamente.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Empleado	14,922	8,978
Clientes:		
Compañías relacionadas:		
Technorent S.A.	9,693	4,160
Restbar	645	1,232
Agritop S.A.	0	11,134
No relacionados	378	1,284
Deudores varios	272	0
Reembolso	0	8,418
Total	25,910	35,206

Clientes.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representan importes por cobrar por arriendos, los cuales deben ser cancelados a la Compañía en 15 días plazo contados desde la fecha de emisión de la factura, en el caso de clientes relacionados. Los clientes no relacionados no disponen de crédito.

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, representan principalmente retenciones en la fuente por US$. 46,867 (US$. 60,537 Al 31 de diciembre de 2018).

Las retenciones en la fuente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses, en el pago del impuesto a la renta que cause la Compañía, en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

6. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	2019	2018
	(Dólares)	
Terrenos	323,201	323,201
Edificios	184,473	184,473
Embarcación	100,887	100,887
Vehículos	86,411	83,911
Otros	8,644	8,644
Subtotal	703,616	701,116
Menos: Depreciación acumulada	(169,129)	(184,891)
Total	534,487	516,225

En los años 2019 y 2018, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	516,225	986,723
Más: Adiciones	46,242	725,000
Menos: Cargo anual de depreciación	(27,980)	(64,592)
Menos: Baja por venta de cuota de terreno	0	(483,285)
Menos: Transferencia, neta (nota 7)	0	(647,621)
Saldo Final, neto	534,487	516,225

Adiciones.- En el año 2019, corresponde a la adquisición de un vehículo por US$. 46,242. En ese año la Compañía vendió un vehículo totalmente depreciado (Costo por US$. 43,741 y depreciación acumulada por US$. 43,741) que no es incluida en el movimiento, en razón que su presentación es neta. La referida venta causó un ingreso neto por US$. 18,750. En el año 2018, representa adquisición de terreno a Crolcorp S.A. valorado en USD 725,000, conforme a Escritura Pública de septiembre 10 de 2018, celebrada ante el Notario Público Vigésimo Octavo de Guayaquil, inscrita ante el Registro Municipal de la Propiedad de Samborondón de octubre 11 de 2018. El terreno es un lote signado con la letra "D" de la Lotización denominada "Manglero", ubicado en el kilómetro 3 de la vía a Samborondón, el cual tiene un área de 1,749.63 metros cuadrados. La propiedad es transferida a la Compañía sin reserva, ni limitación alguna, así como la posesión, uso y goce. Esta compra dispuso de una Carta de Garantía extendida por el Banco Bolivariano S.A. por US$. 725,000.

La adquisición del referido terreno, fue cancelada por la Compañía con préstamo concedido por el Banco Bolivariano S.A. por US$. 241,667 (nota 9). La diferencia por US$. 483,333 fue cubierta en efectivo por Salelgi S.A..

Posteriormente, la Compañía vendió una cuota del 66.66% del terreno adquirido a Crolcorp S.A., a Salelgi S.A. en US$. 483,333 (costo de adquisición según registros contables: US$. 483,285). Este importe fue recibido por la Compañía mediante transferencia bancaria realizada en septiembre 7 de 2018. Esta venta fue elevada a Escritura Pública de diciembre 28 de 2018, celebrada ante el Notario Público Vigésimo Octavo de Guayaquil, inscrita ante el Registro Municipal de la Propiedad de Samborondón en febrero 7 de 2019.

7. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

7. PROPIEDAD DE INVERSION (Continuación)

	2019	2018
	(Dólares)	
Edificios	845,793	845,793
Terrenos	400,085	400,085
Subtotal	1,245,878	1,245,878
Menos: Depreciación acumulada	(621,216)	(578,927)
Total	624,662	666,951

En los años 2019 y 2018, el movimiento de la propiedad de inversión fue el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	666,951	19,330
Menos: Cargo anual de depreciación	(42,289)	0
Menos: Transferencia, neta (nota 6)	0	647,621
Saldo Final, neto	624,662	666,951

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representa costo de adquisición de un terreno por US$. 19,330 (nota 13) ubicado en el sector Barandua II en la provincia de Santa Elena - Ecuador, con superficie de 375 metros cuadrados. Esta propiedad dispone de Escritura Pública de Compraventa de fecha octubre 6 de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad de la provincia de Santa Elena en marzo 19 de 2015. Actualmente el terreno no está siendo utilizado para ningún propósito.

8. DERECHO FIDUCIARIO

Mediante Escritura Pública de fecha diciembre 31 de 2014, fue cedido a la Compañía el derecho fiduciario parcial correlativo a un inmueble signado con el "número 11" de la "manzana O", de la Urbanización La Puntilla, ubicada en el cantón Samborondón de la provincia del Guayas. Dicho inmueble está aportado a un patrimonio autónomo en un Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso La Puntilla Ciento Veinticinco" que fue constituido en septiembre 13 de 2011, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón en marzo 8 de 2012.

Este Fideicomiso tiene por naturaleza el mantenimiento, tenencia y administración de los bienes aportados, mismo que se encuentra a cargo de la Fiduciaria: MMG Trust Ecuador. El inmueble en general es una edificación bifamiliar que comprende 2 departamentos (planta alta y baja) y 2 parqueos situados en la planta baja.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO Y A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Banco Bolivariano S.A.		
Obligaciones corto plazo	89,526	405,998
Obligaciones largo plazo	17,803	8,553
Total	107,329	414,551

9. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO Y A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, representan operaciones de crédito para capital de trabajo, con tasas de interés fluctuantes entre 8.20% al 11.08% anual (8%, 8.25% y 9.63% anual al 31 de diciembre de 2018), con vencimientos en marzo 16, abril 9 y noviembre 13 de 2020, así como mayo 30 de 2022 (con vencimientos en diciembre 31 de 2018, enero 10, marzo 19 y abril 19 de 2019; así como noviembre 19 de 2020, al 31 de diciembre de 2018). Las operaciones de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2018, incluían US$. 241,667 utilizados para adquirir terreno revelado en la nota 6.

Las operaciones de crédito están garantizadas con pagares suscritos por la gerencia general y prenda comercial ordinaria sobre dos vehículos valorados en US$. 86,605.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Proveedores	51,870	53,006
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IEES	1,728	1,728
Agritop S.A. (Una compañía relacionada), nota 13	0	120,000
Total	53,598	174,734

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representan adquisiciones de bienes y servicios que no devengan interés y que vencen en 30 días plazo.

11. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, representa principalmente el impuesto a la renta por pagar de la Compañía por US$. 18,405 (US$. 13,597 al 31 de diciembre de 2018) y el Impuesto al Valor Agregado - IVA por US$. 2,298 (US$. 1,663 al 31 de diciembre de 2018).

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
..15% Participación de trabajadores	4,172	5,708
..Vacaciones	2,000	2,074
..Décimo tercer sueldo (Bono Navideño)	667	667
..Décimo cuarto sueldo (Bono Escolar)	361	290
Subtotal	7,200	8,739
Otros:		
..Intereses	1,147	10,985
Total	8,347	19,724

Beneficios sociales.- En los años 2019 y 2018, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	8,739	8,459
Más: Provisiones	13,959	19,054
Menos: Pagos	(15,498)	(18,774)
Saldo Final, neto	7,200	8,739

13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Compañía y partes relacionadas:		
TB Holding S.A.	241,667	0
Agritop S.A. (nota 10)	139,330	19,330
Accionistas	67,725	67,725
Crolcop S.A.	40,238	40,238
Otras	379	379
Total	489,339	127,672

Compañía relacionada.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representan financiamientos recibidos por la Compañía por parte de TB Holding S.A. y Agritop S.A., este último principalmente hasta el ejercicio 2012. Tales financiamientos no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta por pagar a Agritop S.A. presentó disminución por US$. 21,573 que corresponde básicamente a reclasificación de costo de un terreno por US$. 19,330 (nota 7).

Accionistas.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representan financiamientos recibidos por la Compañía que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Crolcop S.A..- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la cuenta por pagar a Crolcorp S.A. por US$. 40,238, proviene de un registro original efectuado en cuentas por pagar a corto plazo, reclasificada en el año 2018 a cuentas por pagar a largo plazo.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, está representado por 17,800 acciones ordinarias y nominativas de US$. 1,00 cada una, de propiedad de las sociedades ecuatorianas: TB HOLDING S.A. TBHOLDING con el 99% y AGRICOLA DOLE AGRIDOLE S.A. con el 1%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017 (Reformada mediante Resolución del SRI No. 39, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 25 de agosto 26 de 2019), aplicable para los ejercicios fiscales 2019 y 2018, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2019 en febrero 10 de 2020 y el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 11 de 2019.

15. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS Y OTROS

En los años 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Clientes - Compañías relacionadas:		
Agritop S.A.	111,840	117,250
Technorent S.A.	111,840	22,500
AIFA S.A.	0	167,050
Clientes - No relacionados:		
Salelgi S.A. (Servicio de asesoría)	21,217	0
Restbar S.A.	4,802	3,454
Química Sagal Ecuador Quimisagal S.A.	0	2,118
Total	249,699	312,372

16. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2019 y 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Depreciación	70,269	64,592
Sueldos y bonificación especial	60,000	100,947
Seguro de Salud	12,806	0
Beneficios sociales	12,431	22,086
Impuestos y contribuciones	8,585	33,143
Agua, energía eléctrica y teléfono	7,966	7,308
Mantenimientos y reparaciones	7,747	5,940
Seguro social	6,804	13,342
Honorarios y servicios prestados	3,932	4,759
Gastos de vehículo	3,794	2,371
Otros	2,199	798
Total	196,533	255,286

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del año:

	2019	2018
	(Dólares)	
UTILIDAD CONTABLE:	27,812	38,055
▪ Menos: 15% Participación de trabajadores en las utilidades	(4,172)	(5,708)
▪ Más: Gastos no deducibles	49,982	22,039
BASE IMPONIBLE	73,622	54,386
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO - Tarifa 25%	18,406	13,597

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la tarifa de impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente para dichos ejercicios, corresponde al 25%. No obstante, la tarifa se incrementa en tres puntos porcentuales para establecer una tarifa del 28%; si dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente que posea una participación igual o superior al 50% y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador; también aplica si la sociedad tuviera accionistas sobre cuya composición societaria, haya incumplido su deber de informar sobre la misma a la Autoridad Tributaria, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

La Compañía tiene como Accionista mayoritario a TB Holding S.A. TBHOLDING (99.99%) de nacionalidad ecuatoriana, y dicha sociedad tiene como principal Accionista a Seventors Corp. de nacionalidad panameña (95%). Debido a lo comentado la Compañía aplica la tarifa del impuesto a la renta del 28%.

De acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 450 de mayo 17 de 2011, Reformado en diciembre 20 de 2018, una sociedad es categorizada como pequeña empresa, cuando corresponde a una unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre US$. 300,001 y US$. 1,000,000.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía aplicó a la Base Imponible del impuesto a la renta la tarifa del 25%, considerando la disposición legal del segundo artículo innumerado posterior al Art. 37.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que establece una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales (Reforma legal expedida en el Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, aplicable para el ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2018, la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	2018
	(Dólares)
Anticipo de impuesto a la renta	5,469
Impuesto a la renta causado	13,597
Impuesto a la renta a liquidar (importe mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta)	13,597

Para el año 2018, el impuesto a la renta causado resultó en el impuesto a la renta definitivo de la Compañía, debido a que fue mayor con relación al anticipo calculado para dicho ejercicio. Para liquidar el impuesto a la renta anual el contribuyente debía comparar el anticipo calculado y el impuesto a la renta causado, y tomar el importe mayor para pagarlo o liquidarlo como impuesto a la renta definitivo. De acuerdo con la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de diciembre 31 de 2019, el pago del anticipo del impuesto a la renta a partir del ejercicio 2020, es voluntario y no obligatorio para las sociedades. La comparación establecida en el presente párrafo, no estuvo vigente para el ejercicio 2019, el impuesto a pagar o liquidar corresponde exclusivamente al impuesto a la renta causado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el movimiento del impuesto a la renta a pagar fue el siguiente:

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	2019	2018
	(Dólares)	
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18,406	13,597
Menos:		
- Retenciones en la fuente realizadas en el año	(18,855)	(25,076)
- Retenciones en la fuente de años anteriores	(28,012)	(35,460)
SALDO A FAVOR	(28,461)	(46,939)

Las declaraciones del impuesto a la renta de los ejercicios fiscales 2016 al 2018, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A más de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas reveladas en las notas 4, 10, 13 y 15 adjuntas, en los años 2019 y 2018 la Compañía registró sueldos, salarios, beneficios sociales y otras bonificaciones, correspondientes al personal ejecutivo y gerencial clave cuyos importes son revelados en resumen a continuación:

	2019	2018
	(Dólares)	
Sueldos y bonificación especial	60,000	100,947
Beneficios sociales	13,764	22,086

19. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía tiene entregada en garantía como codeudor bienes de su propiedad valorados en US$. 1,271,637 y US$. 1,503,653, respectivamente. Estos bienes comprenden un departamento ubicado en Guayaquil en el Edificio "Torre La Esmeralda", y lote de terreno y edificación ubicados en Samborondón, para garantizar operación de crédito concedida por el Banco Bolivariano S.A. a favor de AIFA S.A. (Una compañía relacionada).

20. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene suscritos contratos de arrendamiento principalmente con las compañías relacionadas: Agritop S.A. y Technorent S.A. de enero 2 de 2019, a 1 año plazo, con vencimiento en enero 2 de 2020. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tenía suscritos contratos de arrendamiento principalmente con las compañías relacionadas: AIFA S.A. y Agritop S.A. de enero 3 de 2018 y con Technorent S.A. de mayo 3 de 2018. Estos contratos tenían un plazo de duración de 1 año plazo. El contrato con Technorent S.A. fue reemplazo en enero 2 de 2019, exclusivamente para modificar la fecha de inicio del mismo.

21. ADMINISTRACION DE RIESGOS

En el curso normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

21. ADMINISTRACION DE RIESGOS (Continuación)

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **Riesgo de Mercado**.- Está relacionado con los cambios en los precios de mercado, surgidos entre otros aspectos principalmente por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés que podrían afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. La Administración de la Compañía considera no estar expuesta al riesgo de mercado por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés; en razón que no efectúa transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense, sus activos y pasivos financieros mantenidos con clientes y proveedores; respectivamente, no generan o no devengan intereses, y las obligaciones bancarias que mantiene a corto y largo plazo están pactadas a una tasa de interés fija.

- **Riesgo de crédito**.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en bancos y a las cuentas por cobrar a clientes. En cuanto al efectivo mantenido en bancos en cuentas corrientes, la Administración de la Compañía solo realiza operaciones con instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientemente efectuadas, determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo del efectivo depositado. En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes, la Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado, debido a que sus arrendamientos son efectuados principalmente con compañías relacionadas que han representado en los años 2019 y 2018 el 89.58% y 98.21% respectivamente, del total de ingresos de la Compañía, importes que son recuperados máximo en 15 días posteriores de haber emitido la factura correspondiente, no habiendo existido problemas significativos de cobranza.

- **Riesgo de liquidez**,- La Administración de la Compañía tiene establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

22. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

23. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En diciembre 31 de 2019, fue expedida la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Los aspectos más relevantes de la referida ley son mencionados a continuación:

23. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

NUEVOS TRIBUTOS:

- Se crea la contribución única y temporal para las sociedades que hubieran percibido ingresos gravados iguales o superiores a US$. 1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018.
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes:
  - Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial; y,
  - Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los Impuestos al Valor Agregado (IVA) y a los Consumos Especiales (ICE) en forma semestral.
- Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores.

IMPUESTO A LA RENTA:

- Por única vez, se reduce en el 10% el impuesto a la renta del 2019 para los sectores, agrícola, ganadero y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán mediante reglamento.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de US$. 100,000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el 50% del total de ingresos gravados o en 1.3 veces a la fracción básica desgravada.
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia.
- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD.
- Se establece una nueva regla para la deducibilidad de provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior.
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario.
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

23. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales, tanto locales como importados.

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio.
- Se grava con ICE al consumo de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales.
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

OTRAS:

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos.
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros.

24. SOCIEDADES DE INTERES PÚBLICO

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público.

En octubre 7 de 2019, la SCVS emitió la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0015 publicada en el Registro Oficial No. 71 de octubre 30 de 2019, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público, el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realicen actividades de compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, intermediación, agencia y corretaje inmobiliarios. La mencionada disposición derogó la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018 y sus Reformas.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

Mediante Registro Oficial No. 107 de diciembre 24 de 2019, la SCVS publicó la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0021 que contiene el Instructivo de Sociedades Mercantiles de Beneficio e Interés Colectivo. Esta norma resolvió que cualquier sociedad nacional sujeta al control y vigilancia de la SCVS, de manera voluntaria, podrá adoptar la calidad de Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo, sin que esto implique cambio de especie de la sociedad o creación de un nuevo tipo societario. En este caso, de creerlo conveniente, la compañía deberá formalizar el acto societario de cambio de denominación y cumplir los demás requisitos establecidos en la ley, agregando la expresión "Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo", o las siglas B.I.C., a la denominación de la compañía.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 20 de 2020), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

A la fecha de emisión del presente informe (marzo 20 de 2020), la población mundial está siendo azotada por un virus que ha puesto en alarma a los sistemas de salud, para lo cual los gobiernos deberán invertir importantes cantidades de recursos para apalear el impacto de esta enfermedad.

Debido a la peligrosidad del virus para la salud de los seres humanos, el gobierno ecuatoriano ha adoptado medidas para evitar la circulación de personas y vehículos en todo el territorio nacional, la suspensión significativa de las actividades empresariales, así como el cierre de aeropuertos y de fronteras, entre otras disposiciones de seguridad. A la fecha de emisión del presente informe (marzo 20 de 2020), no es posible prever el impacto que tendrá está crisis sobre los futuros estados financieros de la Compañía. En marzo 11 de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró esta crisis sanitaria como una pandemia a nivel mundial.