

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

ORVIMPORT S.A., Fue constituida con las leyes de la República del Ecuador el 13 de enero de 1989; aprobada su constitución mediante Resolución 89-2-1-1-02098, emitida el 27 de Marzo de 1989; e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de Abril de 1989; con un capital social de Ochocientos Dólares de Estados Unidos de Norte América; con un plazo de vida de 50 años, de fojas 14.877 a 14.885; su actividad principal es la venta al por mayor de productos Diversos para el consumidor; su Registro único de Contribuyente es N° 0990985936001.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Av. Chimborazo y Clemente Ballen.407, Oficina 1.

### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para 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. Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **2.4. Efectivo y bancos**

Incluye aquellos activos financieros líquidos que la Compañía mantiene en caja e instituciones financieras locales.

### **2.5. Propiedades y equipos**

**2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento.** - Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

**2.5.2. Medición posterior al reconocimiento.** -

#### **Modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

**2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de depreciación.

<b><u>Ítem</u></b>	<b><u>Vida útil (en años)</u></b>
Edificio	20

Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

**2.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

### **2.6. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**2.6.1. Impuesto corriente.** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%, para pequeñas y microempresas.

**2.6.2. Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Al registrar los valores pagados por los clientes, estando la actividad gravada como tal se indica en el artículo 52 de la Ley de Régimen Tributario Interno se cobrará el valor al impuesto al valor agregado y declarado conforme a la normativa tributaria vigente.

### **2.7. 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 que incorporen beneficios económicos 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **2.8. Patrimonio**

**2.8.1. Capital social.** - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**2.8.2. Reserva legal.** - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

**2.8.3. Reserva facultativa.** - Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

**2.8.4. Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las NIIF.** - En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

**2.8.5. Distribución de dividendos.** - La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

### **2.9. Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

### **2.10. Costos y gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.11. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **2.12. Activos financieros**

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES, en su Sección 11, han establecido tres categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda medidos al costo amortizado e instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro del valor. La Compañía, clasifica los siguientes activos financieros:

**2.12.1. Método de la tasa de interés efectiva.** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.12.2. Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.** - El efectivo y bancos, es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

**2.12.3. Activos financieros al costo amortizado.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar el activo financiero. Se incluyen en el activo corriente. Los activos financieros incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se tenga control alguno. El reconocimiento inicial es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

### **2.13. Pasivos financieros**

Respecto a los pasivos financieros, la Norma Internacional de Información Financiera para

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES, en su sección 11, ha establecido dos categorías: a valor razonable con cambios en resultados y aquellos registrados al costo amortizado.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se originan por los pasivos financieros mantenidos para la negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a su valor razonable a través de resultados.

Los otros pasivos financieros como 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, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del período correspondiente.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, se utiliza el valor nominal como medición final.

### **2.14. Compensación de activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se 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.

### **2.15. Baja de activos y pasivos financieros**

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### **2.16. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas -**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 17	Contratos de seguros	Enero 1, 2021
NIC 1	Presentación de los Estados Financieros	Enero 1, 2020
NIC 8	Políticas contables, cambio en las estimaciones contables y errores	Enero 1, 2020
NIIF 3	Combinación de negocios	Fecha a ser determinada

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7	Instrumentos financieros	Enero 1, 2020
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración estima que estas nuevas normas serán incluidas en la medida que sean efectivas conforme a las fechas establecidas para la entrada en vigencia.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas 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 estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1. Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### **3.2. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos**

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **4. EFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo en caja y bancos es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo	300	300
Bancos locales	<u>(998)</u>	<u>713</u>
<b>TOTAL</b>	<b>(698)</b>	<b>1,013</b>

### **5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar comerciales	<u>672</u>	<u>1,390</u>
<b>TOTAL</b>	<b>672</b>	<b>1,390</b>

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a clientes arrendatarios, que mantienen contrato con la Compañía, tienen vencimientos promedio de 30 días y no devengan intereses.

### **6. PROPIEDADES**

Un resumen de las propiedades de la Compañía es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo o valuación (1)	353,751	353,751
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(48,617)</u>	<u>(42,204)</u>
<b>TOTAL</b>	<b>305,134</b>	<b>311,547</b>

Este rubro para el año 2019, lo componen principalmente un departamento con dos parques y una casa, las cuales se encuentran ubicada en la provincia del Guayas.

### **7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terrenos	<u>542,056</u>	<u>542,056</u>
<b>TOTAL</b>	<b>542,056</b>	<b>542,056</b>

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

En el año 2018, las propiedades de inversión incluyen: a) un terreno por US\$ 62.960 ubicado Puerto Hondo lote 53. b) un terreno con una superficie total de 10,000 metros cuadrados que se encuentra ubicado a 300 metros de la Autopista Salinas-Guayaquil, junto a Puerto Hondo valorizados en US\$58,760 y; c) un terreno con una superficie total de 71,950 metros cuadrados ubicados en el Km. 19 Autopista Guayaquil – Salinas con un valor de US\$420,336.

### **8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue a continuación:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores locales (a)	19,509	29,509
Anticipo Clientes	4	24
Compañías relacionadas, ver nota 14	<u>2,700</u>	<u>6,200</u>
	22,213	35,733
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	22,213	35,733
No corriente	<u>17,077</u>	<u>17,077</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>39,290</u></b>	<b><u>52,810</u></b>

- (a) Cuentas por pagar corresponde a valores que mantenía la Compañía con el Sr. Orlando Espinoza Zambrano originados por la compra de Terreno realizada durante el periodo 2017. Durante el año 2018, la Compañía le cancelo de esta deuda US\$ 6,500. En el año 2019 y mediante la Junta General Extraordinaria de Accionista, el día 4 de abril del 2019, la Compañía acordó reclasificar la cuenta a la Sra. Germania Jhaneth Domínguez Córdova.

### **9. IMPUESTOS**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de renta	8,318	8,183
Retenciones en la fuente de IVA	<u>376</u>	<u>315</u>
<b>TOTAL</b>	<b>8,694</b>	<b>8,498</b>

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta por pagar	5,036	4,147
Impuesto al Valor Agregado – IVA	<u>536</u>	<u>522</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,573</u></b>	<b><u>4,669</u></b>

**Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente:** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

---

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(Perdida) Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,496	(3,303)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	18,398	22,156
(Perdida) Utilidad gravable	22,893	18,853
Impuesto a la renta causado (2)	5,036	4,148
<b>IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE CARGADO A RESULTADOS</b>	<b><u>5,036</u></b>	<b><u>4,148</u></b>

---

(1) Gastos no deducibles corresponden principalmente a la diferencia en la depreciación por el ajuste realizado por implementación de las NIIF.

(2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el año 2019 y del 22% para el año 2018.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2019.

## **10. PATRIMONIO**

### **Capital social:**

Representan 800 acciones autorizadas y suscritas emitidas al valor nominal de US\$.1,00 cada una.

### **Reserva legal:**

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva legal asciende a US\$578.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **Reserva facultativa:**

Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

### **Resultados acumulados:**

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF (a)	809,096	809,096
Resultados acumulados	4,496	(3,303)
<b>TOTAL</b>	<b>813,592</b>	<b>805,793</b>

(a) Resultados por adopción 1ra vez de las NIIF Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Un detalle del ajuste realizado por la adopción de NIIF es como sigue:

<b>Cuenta</b>	<b>Saldo antes de NIIF</b>	<b>Ajuste bajo NIIF</b>
Terrenos	5,850	473,246
Edificios	14,899	338,852
Otros activos no corrientes	8,690	(8,690)
Cuentas por pagar relacionadas	5,688	5,688
<b>TOTAL</b>		<b>809,096</b>

## **11. OTROS INGRESOS**

A continuación, se presenta un detalle de los ingresos de la compañía:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alquiler, ver nota 14	56,529	45,204
<b>TOTAL</b>	<b>56,529</b>	<b>45,204</b>

Los otros ingresos corresponden al alquiler de un galpón y dos terrenos ubicados en la ciudad Santa Elena, Puerto Hondo, los mismos que se encuentran bajo contrato de arrendamiento operativo.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

La variación del ingreso se debe principalmente, al incremento en las mensualidades en los alquileres conforme a lo descrito en la nota 14.

### **12. GASTOS POR NATURALEZA**

Un resumen de los gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gastos generales	51,991	48,482
<b>TOTAL</b>	<b>51,991</b>	<b>48,482</b>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mantenimiento y reparaciones	8,746	5,346
Impuestos y contribuciones	14,818	5,885
Servicios generales	4,096	4,245
Honorarios	4,040	1,800
Depreciaciones	6,413	6,413
Anticipo y retenciones años anteriores	-	10,007
Otros gastos (a)	13,878	14,786
<b>Total</b>	<b>51,991</b>	<b>48,482</b>
<b>Impuesto del ejercicio del año</b>	<b>5,036</b>	<b>4,147</b>

Los gastos por mantenimiento y reparaciones corresponden principalmente a las expensas pagadas en los Edificios.

El monto detallado por impuesto y contribuciones corresponde principalmente al Impuesto Predial Urbano, Impuesto Municipal de Guayaquil y a la contribución a la Superintendencia de Compañías.

Los servicios generales corresponden a la energía eléctrica y al servicio de agua potable servido durante el año 2018 en las propiedades.

El valor inherente a la depreciación son los gastos de la propiedad de este ejercicio de los cuales US\$ 5,668.20 son gastos no deducibles.

(a) Un detalle de los otros gastos es como sigue:

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alimentación	7,979	7,253
Salud	3,060	5,210
Gastos de oficina y gestión	1,343	771
Vestimenta	518	213
Otros	978	1,339
<b>TOTAL</b>	<b>13,878</b>	<b>14,786</b>

La Compañía considera como gasto no deducible US\$ 18,398 de los otros gastos.

### **13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Pasivo corriente:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>		
Orvipesa S.A.	2,700	6,200
<b>Total cuentas por pagar a compañías relacionadas</b>	<b>2,700</b>	<b>6,200</b>

La cuenta con la relacionada Orvipesa S.A., corresponde a un préstamo a favor de la Compañía, los cuales fueron realizados el 25 de febrero de 2014 por un valor de US\$ 5,000 y, el 27 de agosto de 2015 por un valor de US\$ 1,200. Para el año 2019, la compañía realizó tres abonos uno de US\$ 1,500, el 20 de agosto de 2019 y dos de US\$ 1,000, el 16 de septiembre de 2019 y 25 de noviembre de 2019.

<b>DETALLE DE LAS CUENTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Pasivo no corriente:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Cuentas por pagar Accionistas</u>		
Germania Jhaneth de Espinoza	1,000	1,000
Luis Espinoza Domínguez	5,359	5,359
Kasandra Espinoza Domínguez	5,359	5,359
María Emilia Espinoza Domínguez	5,359	5,359
Total cuentas por pagar a compañías relacionadas no corrientes	17,077	17,077

Valores corresponden a gastos en los que la Compañía incurrió en años anteriores, cargándose a las cuentas de los accionistas, los mismos datan desde el año 2005.

## **ORVIMPORT S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **14. COMPROMISOS**

Los compromisos más importantes de ORVIMPORT S.A., al 31 de diciembre del 2019, se detallan a continuación:

#### **Contrato de arrendamiento Galpón**

El 7 de enero del 2008, Orvimport S.A. otorga a la compañía Apracom S.A., el alquiler de un Galpón de 750 metros cuadrados con su respectivo parqueadero, ubicado en el Km. 19 Vía Salinas, en la parroquia Chongon, Canton Guayaquil.

El canon de arrendamiento mensual establecido en el contrato asciende a un valor de US\$ 1,000 más IVA. Sin embargo, desde el año 2017, se actualizó la cuota por un valor de US\$1,404.57 más IVA mensuales. Durante el año 2019, la alícuota se estableció en US\$1,469.12 más IVA mensuales.

El contrato en mención tiene una vigencia de un año contados a partir de la fecha de suscripción, si pasado este tiempo se renovara automáticamente el contrato, se deberá notificar al arrendador previó 30 días la no renovación del mismo.

#### **Contrato de arrendamiento Galpón**

El 1 de junio del 2015, Orvimport S.A. otorga a la compañía Constructora Ciudad Rodrigo S.A., el alquiler de un terreno de 6,000 metros cuadrados con su respectivo parqueadero, ubicado en el Km. 19 Vía Salinas, en la parroquia Chongon, Canton Guayaquil.

El canon de arrendamiento según el contrato es de US\$ 2,000. Para el año 2018, la cuota de arrendamiento fue actualizada como se indica a continuación: US\$2,150 más IVA mensuales pagadero desde enero 2018 hasta el mes de julio de 2017 y de US\$ 2,300 a partir del mes de agosto 2018 hasta diciembre 2018. A partir de agosto de 2019, la alícuota se pactó en US\$ 3,000.

Se obliga al arrendatario a conservar la integridad del terreno, y así también se reconoce los gastos incurridos en adecuaciones del terreno serán por parte del mismo.

El contrato en mención tiene una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de suscripción, si pasado este tiempo se renovara automáticamente el contrato, se deberá notificar al arrendador previó 60 días la no renovación del mismo.

### **15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de abril del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración en marzo 5 del 2020 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de ORVIMPORT S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.