

**INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019  
Informe de los auditores independientes

# **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**

## **Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 Informe de los auditores independientes**

### **Contenido**

#### **Informe de los auditores independientes**

#### **Estados financieros**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.:

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Informe de los auditores independientes

### **Párrafo de énfasis**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene como razón social la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, sin embargo, debe realizar el cambio como tenedora de acciones debido a que sus ingresos provienen principalmente de las inversiones en acciones.

### **Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

## Informe de los auditores independientes

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

## Informe de los auditores independientes

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

### Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**, al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado a esa fecha, fueron examinados por otros auditores cuyo informe, de fecha 26 de abril de 2019 expreso una opinión sin salvedades.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestro informe adicional sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Auditores Independientes S.A. GME

Auditores Independientes S.A. GME  
RNAE No. 907

Guayaquil, Ecuador  
28 de mayo del 2020



Ing. Ma. Gabriela Guerra Bermeo, MBA  
Socia Auditores Independientes S.A. GME

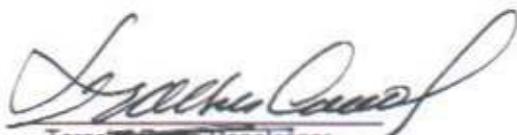
## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	6	101,574	5,291
Inversiones financieras, porción corriente	7	535,000	365,000
Impuestos por recuperar	11(a)	6,935	4,860
<b>Total activo corriente</b>		<b>643,509</b>	<b>375,151</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedades	8	756,160	783,197
Inversiones financieras, largo plazo	7	1,100,000	1,180,000
Inversiones en acciones	9	38,187	45,181
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1,894,347</b>	<b>2,008,378</b>
<b>Total activo</b>		<b>2,537,856</b>	<b>2,383,529</b>

  
Teresa Erazo Benalcázar  
Gerente General

  
Patricia Lozano Palacios  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	682,779	226,250
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>682,779</u>	<u>226,250</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>682,779</u>	<u>226,250</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	12	800	800
Reserva legal	13	64	64
Resultados acumulados		1,854,213	2,156,415
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,855,077</u>	<u>2,157,279</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>2,537,856</u>	<u>2,383,529</u>

  
Teresita Benalcázar  
Gerente General

  
Patricia Lozano Palacios  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### Estados de resultados integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2019	2018
Dividendos ganados	3(h) y 9	97,349	31,673
Ingresos financieros	14	103,794	105,847
Otros		-	3,119
<b>Total ingresos</b>		<b>201,143</b>	<b>140,639</b>
Gastos de administración	15	(35,640)	(54,812)
Gastos financieros		(38)	-
<b>Total gastos</b>		<b>(35,678)</b>	<b>(54,812)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>165,465</b>	<b>85,827</b>
Impuesto a la renta	11(b)	-	-
<b>Utilidad neta</b>		<b>165,465</b>	<b>85,827</b>

  
Tereza Elena Delacruz  
Gerente General

  
Patricia Lozano Palacios  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

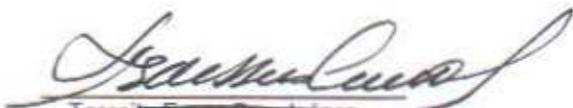
# INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

## Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados					Total Patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Total Resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	64	176,007	1,894,581	2,070,588	2,071,452
<b>Más (menos):</b>						
Utilidad neta	-	-	-	85,827	85,827	85,827
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	64	176,007	1,980,408	2,156,415	2,157,279
<b>Más (menos):</b>						
Reclasificación a cuentas por pagar accionistas	-	-	-	(468,531)	(468,531)	(468,531)
Utilidad neta	-	-	-	165,465	165,465	165,465
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	64	176,007	1,677,342	1,853,349	1,854,213

  
 Teresita Eriza Brindley  
 Gerente General

  
 Patricia Lozano Palacios  
 Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes de clientes	206,063	140,639
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8,642)	(29,654)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>197,421</u>	<u>110,985</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Inversiones financieras	(90,000)	125,006
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión</b>	<u>(90,000)</u>	<u>125,006</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Pago de préstamos a accionistas	(11,138)	(304,407)
<b>Efectivo neto (provisto por) actividades de financiamiento</b>	<u>(11,138)</u>	<u>(304,407)</u>
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos</b>	<u>96,283</u>	<u>(68,416)</u>
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	<u>5,291</u>	<u>73,707</u>
Saldo al final del año	<u>101,574</u>	<u>5,291</u>

  
Teresita Eraso Benalcázar  
Gerente General

  
Patricia Lozano Palacios  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

### Conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad neta:</b>	<b>165,465</b>	<b>85,827</b>
Depreciaciones y amortizaciones	27,037	27,037
<b>Total</b>	<b><u>27,037</u></b>	<b><u>27,037</u></b>
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Aumentos (disminuciones):		
Otros activos	4,919	(1,879)
<b>Total</b>	<b><u>4,919</u></b>	<b><u>(1,879)</u></b>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b><u>197,421</u></b>	<b><u>110,985</u></b>

  
~~Teresita Lozano Bendicázar~~  
Gerente General

  
Patricia Lozano Palacios  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

### **1. OPERACIONES**

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida en Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de noviembre de 1989 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, sin embargo sus ingresos provienen de inversiones en acciones y a intereses generados por los certificados de inversión que mantiene en instituciones financieras.

La dirección registrada de la Compañía es en la ciudad de Guayaquil, Vía a Daule Km. 10 ½ Lotización Expogranos Solar 7.

El estado de situación financiera de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fue aprobado y autorizado por la gerencia para su emisión el 20 de enero de 2020 y será presentado para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, este estado financiero será aprobado sin modificación.

### **2. BASES DE PREPARACIÓN Y OTRAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante “NIIF para Pymes”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICLCPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores. La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del 1 de enero de 2012 se establece el año 2011 como período de transición.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC’s revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2019, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros

## Notas a los estados financieros (continuación)

comparativos de la Compañía.

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

#### (a) Efectivo en caja y bancos-

El rubro efectivo en caja y bancos presentado en el estado de situación financiera incluye todos los saldos en efectivo mantenidos en caja y bancos, los cuales se registran al costo y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor.

#### (b) Instrumentos financieros-

##### (i) Activos financieros

###### Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con efecto en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

###### Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en las cuatro categorías siguientes:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran 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 una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide

## Notas a los estados financieros (continuación)

como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de 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 sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

### **(ii) Pasivos financieros-**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se reconocen neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

#### **Medición posterior-**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

#### **Préstamos y cuentas por pagar**

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo

## Notas a los estados financieros (continuación)

amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes accionistas y otras cuentas por pagar.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **(iii) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado

## Notas a los estados financieros (continuación)

actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

### **(c) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes-**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (d) Propiedades-

Las propiedades se miden al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación de propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

	<u>Años</u>
Edificio	<u>20</u>

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

### (e) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, 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. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como vehículos, mobiliario y equipos y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

### **(f) Inversión en acciones-**

Las inversiones en las que se ejerce una influencia significativa se contabilizan al método de participación y se reconocen inicialmente al costo. Se entiende que existe una influencia significativa cuando posee entre el 20% y el 50% de los derechos de voto en la entidad. No obstante, las inversiones para las que existen un precio de cotización publicado se contabilizan al valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el resultado del periodo en el que tienen lugar.

Los ingresos por dividendos procedentes de asociadas se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos por parte del accionista y se muestra como otros ingresos.

### **(g) Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes**

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha de estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera la salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueda estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

### **(h) Reconocimiento de ingresos ordinarios-**

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones financieras.

**(i) Reconocimiento de costos y gastos-**

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

**(j) Impuestos-**

**Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

**(k) Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### **4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y

## Notas a los estados financieros (continuación)

circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

### 5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que terminaron al 1 de enero de 2019. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 1 y NIC 8 – Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero de 2020
NIIF 3 – Aclaración sobre definición de negocio.	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reformar relacionadas a las tasas de interés referenciales que se tratan en estas normas.	1 de enero de 2020
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021

### 6. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	2019	2018
Bancos (1)	101,574	5,291

(1) La Compañía mantiene una cuenta de ahorros en Dólares de E.U.A. en una entidad financiera local. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones financieras se presentan como sigue:

2019	Tasa de interés		Corriente	No corriente	Total
	efectiva anual	Plazo			
Banco Guayaquil S.A.	6% - 9%	365 a 1825	535,000	1,100,000	1,635,000
			<b>535,000</b>	<b>1,100,000</b>	<b>1,635,000</b>

2018	Tasa de interés		Corriente	No corriente	Total
	efectiva anual	Vencimientos hasta			
Banco Guayaquil S.A.	6% - 9%	365 a 1825	365,000	1,180,000	1,545,000
			<b>365,000</b>	<b>1,180,000</b>	<b>1,545,000</b>

### 8. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de propiedades se formaba de la siguiente manera:

	31-12-2019			31-12-2018		
	Costo	Depreciación		Costo	Depreciación	
		acumulada	Neto		acumulada	Neto
<b><u>No depreciables</u></b>						
Terreno	432,547	-	432,547	432,547	-	432,547
<b><u>Depreciables</u></b>						
Edificios	540,730	(217,117)	323,613	540,730	(190,080)	350,650
	<b>973,277</b>	<b>(217,117)</b>	<b>756,160</b>	<b>973,277</b>	<b>(190,080)</b>	<b>783,197</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2019 y 2018 el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Terreno	Edificios	Total	Depreciación acumulada	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>432,547</b>	<b>540,730</b>	<b>973,277</b>	<b>(163,043)</b>	<b>810,234</b>
Adiciones	-	-	-	(27,037)	(27,037)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>432,547</b>	<b>540,730</b>	<b>973,277</b>	<b>(190,080)</b>	<b>783,197</b>
Adiciones	-	-	-	(27,037)	(27,037)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>432,547</b>	<b>540,730</b>	<b>973,277</b>	<b>(217,117)</b>	<b>756,160</b>

### 9. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene inversiones en asociadas como se presenta a continuación:

	2019	2018
Inversiones en acciones (a)	38,187	45,181

(a) Un detalle de estas Inversiones registrada al costo y su respectivo porcentaje de participación al cierre del año 2019 y 2018 es el siguiente:

2019	Método de participación	% Participación	No. Acciones	Valor en libros
Holcim Ecuador S.A.	Costo	0.0006%	63,645	38,187
				<b>38,187</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

2018	<u>Método de participa- ción</u>	<u>% Participa- ción</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor en libros</u>
Holcim Ecuador S.A.	Costo	0.0006%	63,645	38,187
Incesa S.A. (1)	VPP	99.99%	19,998	<u>6,994</u>
				<u><b>45,181</b></u>

- (1) Con fecha 01 de febrero del 2019, Inmobiliaria Estefar S.A. cedió y transfirió la totalidad de 19,998 acciones ordinarias y normativas valoradas a cuatro centavos de dólar cada una, que poseía en el capital social de Incesa S.A. de la siguiente manera:

	<u>Acciones</u>
Andescorp S.A.	5,000
Esnicova S.A.	5,000
Jeffaite S.A.	5,000
Gilberto Burbano Eraso	2,499
Teresita Erazo de Burbano	<u>2,499</u>
	<u>19,998</u>

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía recibió dividendos de Holcim Ecuador S.A. por 97,349 y 31,673 respectivamente.

### 10. CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas está constituido de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos a accionistas (1)	<u>682,779</u>	<u>226,250</u>

- (1) Corresponden a préstamos entregados por los accionistas para la adquisición de la propiedad de inversión, así como de los equipos adquiridos por la Compañía que se cancelan de acuerdo a la liquidez de la Compañía en un largo plazo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. IMPUESTOS

#### (a) Impuestos por recuperar y pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

<b>Por recuperar:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Crédito tributario de impuesto a la renta	6,935	4,860

#### (b) Impuesto a la renta-

##### Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	165,465	85,827
<b>Menos-</b> Dividendos exentos	(97,349)	(34,792)
<b>Menos-</b> Otros ingresos exentos	(103,794)	(105,847)
Perdida tributable	(35,678)	(54,812)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del saldo del crédito tributario de impuesto a la renta fue como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impuesto a la renta causado	-	-
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente del año	(2,075)	(1,879)
Crédito tributario años anteriores	(4,860)	(2,981)
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (a))	(6,935)	(4,860)

#### (c) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta-

##### Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

### **Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

### **Tarifa del impuesto a la renta-**

La tasa del impuesto a la renta en el año 2019 y 2018 es del 25%, sin embargo para aquellas Compañías consideradas como micro y pequeñas empresas y exportadores habituales se mantendrán con el 22% para el cálculo anual de impuesto a la renta.

Según el Reglamento a la Estructura de Desarrollo Productivo de Inversión, en su artículo 106, para la definición de los programas de fomento y desarrollo empresarial a favor de las micro, pequeñas y medianas empresas, estas se considerarán de acuerdo a las categorías siguientes:

a.- Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de cien mil (US \$ 100.000,00) dólares de los Estados Unidos de América;

b.- Pequeña empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre cien mil uno (US \$ 100.001,00) y un millón (US\$ 1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América; y,

c.- Mediana empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (USD 1.000.001,00) y cinco millones (USD 5.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

En este sentido, la Compañía al registrar 201,143 durante el año 2019 (140,639 en el año 2018) se mantiene con el 22% para el cálculo de impuesto a la renta.

### **Anticipo del impuesto a la renta-**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y a partir del año 2019 es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta

## Notas a los estados financieros (continuación)

que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Para el ejercicio fiscal 2020, se elimina el cálculo y pago del anticipo de Impuesto a la Renta.

### **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la renta.

Esta exención no aplica cuando:

- El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador; o,
- Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.

También estarán exentos de impuesto a la renta, las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica exclusiva sea la inversión en activos inmuebles, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que distribuyan la totalidad de las utilidades, rendimientos o beneficios netos a sus accionistas, cuotahabientes, inversionistas o beneficiarios.
- Que sus cuotas o valores se encuentren inscritos en el Catastro Público del mercado de valores y en una bolsa de valores del país,
- Que el cuotahabiente o inversionista haya mantenido la inversión en el fondo colectivo o en valores provenientes de fideicomisos de titularización por un plazo mayor a 360 días; y,
- Que al final del ejercicio impositivo tengan como mínimo cincuenta (50) accionistas, cuotahabientes o beneficiarios, ninguno de los cuales sea titular de forma directa o indirecta del 30% o más del patrimonio del fondo o fideicomiso. Para el cálculo de los cuotahabientes se excluirá a las partes relacionadas.

También estarán exentos de impuestos a la renta, los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley, y en la misma relación proporcional.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue

## Notas a los estados financieros (continuación)

préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

### (d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

### (e) Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales incentivos y reformas tributarias que se consideran importantes para la Compañía son los siguientes:

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Se aplica la exoneración de Impuesto a la Renta en distribución de dividendos, solamente cuando el dividendo es distribuido a las sociedades nacionales residentes en el Ecuador y cuando los rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles.
- La retención en la fuente de Impuesto a la Renta en la distribución de dividendos se calculará de la siguiente manera:
  - Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
  - El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
  - En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
  - Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
- Se aclara que, para la aplicación de ingresos exentos en las inversiones a rentas fijas o variables, los pagos parciales de los rendimientos financieros que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia, también están exentos siempre que la inversión se la haya ejecutado cumpliendo los requisitos dispuestos en la Ley
- Se incluyen los siguientes sectores que podrán acceder a la exoneración de Impuesto a la Renta:
  - Servicios de infraestructura hospitalaria.
  - Servicios educativos.
  - Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento;
- Se establece reformas a la deducibilidad de las provisiones por Jubilación y Desahucio: Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa;
  - Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Se elimina el pago del Anticipo de Impuesto a la Renta.
- Se establece un nuevo régimen (Impuesto Único) para los contribuyentes que desarrollen actividades agropecuarias

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Se establece un nuevo régimen para microempresas. Los 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.
- Se crea la Contribución Única y Temporal para los ejercicios 2020, 2021 y 2022. Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde	Ingresos gravados Hasta	Tarifa
\$ 1,000,000.00	\$ 5,000,000.00	0,10%
\$ 5,000,000.01	\$ 10,000,000.00	0,15%
\$ 10,000,000.01	En adelante	0,20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición accionaria, es como sigue:

Accionistas	País	2019				2018			
		Número de acciones	Valor de cada Acción	Porcentaje de participación	Valor nominal	Número de acciones	Valor de cada Acción	Porcentaje de participación	Valor nominal
Gilberto Burbano Eraso	Colombia	2,500	0,04	12.50%	100	-	-	-	-
Teresita Erazo de Burbano	Colombia	2,500	0,04	12.50%	100	-	-	-	-
Esnicova S.A. (1)	Ecuador	5,000	0,04	25.00%	200	19,999	0,04	99.99%	799.96
Janet Carranza Herrera (2)	Ecuador	-	-	-	-	1	0,04	0.01%	0.046
Andescorp S.A.	Ecuador	5,000	0,04	25.00%	200	-	-	-	-
Jeffaite S.A.	Ecuador	5,000	0,04	25.00%	200	-	-	-	-
		<u>20,000</u>		<u>100%</u>	<u>800</u>	<u>20,000</u>		<u>100%</u>	<u>800</u>

(1) Con fecha 23 de enero del 2019, Inmobiliaria Estefar S.A. cedió y transfirió la totalidad de 19,999 acciones ordinarias y normativas valoradas a cuatro centavos de dólar cada una, de la siguiente manera:

	Acciones
Andescorp S.A.	5,000
Jeffaite S.A.	5,000
Gilberto Burbano Eraso	2,499
Teresita Erazo de Burbano	2,500
Esnicova S.A.	5,000
	<u>19,999</u>

(1) Con fecha 23 de enero del 2019, Janet Carranza Herrera cedió y transfirió la totalidad de 1 acción ordinaria y normativa valoradas a cuatro centavos de dólar cada una, que poseía al Sr. Gilberto Burbano Eraso.

### 13. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 14. INGRESOS FINANCIEROS

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía recibió ingresos por los intereses financieros correspondientes a las inversiones financieras que mantiene en el Banco de Guayaquil por 103,794 y 105,847 respectivamente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Por los años 2019 y 2018, el gasto de administración se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciaciones	27,037	27,037
Pérdida en venta de acciones	6,995	25,459
Impuestos y contribuciones	1,608	2,316
	<u>35,640</u>	<u>54,812</u>

### 16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
<b>Activos financieros medidos al valor nominal</b>				
Efectivo en caja y bancos	101,574	-	5,291	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Inversiones financieras	535,000	1,100,000	365,000	1,180,000
<b>Total activos financieros</b>	<u>636,574</u>	<u>1,100,000</u>	<u>370,291</u>	<u>1,180,000</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por pagar relacionadas	-	682,779	-	226,250
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>682,779</u>	<u>-</u>	<u>226,250</u>

### 17. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y acreedores comerciales por pagar, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en el siguiente nivel de la jerarquía de valor razonable.

#### Nivel 1-

Los activos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado

## Notas a los estados financieros (continuación)

activo si los precios son fáciles y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

### 18. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen acreedores comerciales y otras por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, y efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

#### (a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

#### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito menor por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos en instituciones financieras.

El riesgo de crédito surge del efectivo en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. El riesgo de crédito que surge del efectivo en bancos se gestiona a través del área de tesorería de la Compañía de acuerdo a sus políticas internas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos clientes y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

### 19. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, excepto por la situación que se encuentra viviendo la población mundial que está siendo azotada por un virus que ha puesto en alarma a los sistemas de salud a nivel mundial, para lo cual el gobierno ecuatoriano mediante Decreto del Presidente de la República del Ecuador No. 1017 emitido el 16 de marzo del 2020, se declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos del Coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de Covid-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y genera afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, por lo tanto los gobiernos deberán invertir importantes cantidades de recursos para apalea el impacto de esta enfermedad. En adición, se suspende el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión, así como la suspensión de la jornada presencial de trabajo tanto para trabajadores y empleados del sector público y privado. El Comité de Operaciones de Emergencia Nacional evaluará el estado de la situación, podrá prorrogar los días de suspensión de la jornada presencial de trabajo. Se emitió el 12 de marzo del 2020 el Acuerdo Ministerial No. MDT2020-076 para que los servidores públicos y empleados en general se acojan al teletrabajo en todo el territorio nacional.