

KOOL S.A.

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
Junto con el informe de los auditores independientes**



ÍNDICE

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	6
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	11
1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	11
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	11
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	12
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	12
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.....	18
6. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	19
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	20
8. CUENTAS POR COBRAR.....	20
9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	20
10. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.....	20
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	20
12. CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES.....	22
13. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.....	23
14. OBLIGACIONES ON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	23
15. IMPUESTOS.....	23
16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO.....	27
17. PATRIMONIO.....	27
18. INGRESOS.....	28
19. GASTO DE ADMINISTRACIÓN.....	28
20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	28
21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	28

Abreviaturas usadas:

US\$	Dólares de Estados Unidos de América
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas entidades

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de

KOOL S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de KOOL S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como 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 materiales, la posición financiera de KOOL S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de KOOL S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Informamos que las cifras que se presentan con fines comparativos surgen del estado financiero correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2018, que fue auditado por otro profesional, quien emitió su informe de auditoría el 29 de abril del 2019, con una opinión sin salvedades, consecuentemente no expresamos una opinión sobre ellos

Sin embargo, hemos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada de que los saldos de apertura no contienen incorrecciones que afecten de forma material a los estados financieros del periodo actual.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si

esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

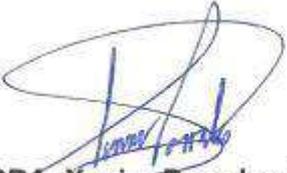
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.



CPA. Xavier Parrales Solís
Socio
XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

SCVS-RNAE-1058

Guayaquil, junio 24 de 2020

KOOL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
(en U.S. dólares)			
Activos corrientes:			
Efectivo	7	4.100	752
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	8	339.041	234.640
Servicios y otros pagos por anticipado	9	92.300	
Activos por impuestos corrientes	15	-	1.190
Total activos corrientes		435.441	236.582
Activos no corrientes:			
Propiedades, maquinarias y equipos	10	37.596	-
Propiedades de inversión	11	2.102.249	2.234.668
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	12	28.199	41
Clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas	12	541.584	286.959
Total activos no corrientes		2.709.628	2.521.667
Total activos		3.145.069	2.758.249

Ver notas a los estados financieros



Kronfle Abud Edmundo
Gerente General



C.P.A. Peñafiel Ulloa Glenda
Contadora

KOOL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>PASIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
(en U.S. dólares)			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar no relacionadas	13	39.536	39.993
Obligación con instituciones financieras	14	67.500	-
Pasivo por impuestos corrientes	15	10.854	5.134
Anticipo de clientes		23.503	-
Total pasivo corrientes		141.393	45.127
Pasivos no corriente:			
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas	16	2.271.125	2.104.561
Otros pasivos no corrientes		36.826	29.524
Total pasivos no corriente		2.307.951	2.134.085
Total pasivos		2.449.344	2.179.212
Patrimonio:			
Capital social, suscrito y pagado	17	800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		577.837	440.996
Resultados de ejercicio		116.688	136.841
Total patrimonio neto		695.725	579.037
Total pasivos y patrimonio neto		3.145.069	2.758.249

Ver notas a los estados financieros



Kronfle Abud Edmundo
Representante Legal



C.P.A. Peñafiel Ulloa Glenda
Contadora

KOOL S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
(en U.S. dólares)			
Ingresos por actividades ordinarias	18	686.369	648.417
Utilidad bruta		686.369	648.417
Otros ingresos		-	401
Gastos			
Gastos de administración	19	(510.900)	(452.616)
Gastos de venta		(1.526)	(9.642)
Gastos financieros		(7.346)	(2.110)
		<u>(519.772)</u>	<u>(464.367)</u>
Otros egresos, neto		<u>(4.585)</u>	<u>(8.842)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		162.012	175.609
Impuesto a la Renta	15	<u>(45.324)</u>	<u>(38.768)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>116.688</u>	<u>136.841</u>

Ver notas a los estados financieros



Kronfle Abud Edmundo
Representante Legal



C.P.A. Peñafiel Ulloa Glenda
Contadora

KOOL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultados Ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	800	400	350.933	90.063	442.196
Transferencia a resultados acumulados	-	-	90.063	(90.063)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	136.841	136.841
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	400	440.996	136.841	579.037
Transferencia a resultados acumulados	-	-	136.841	(136.841)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	116.688	116.688
Saldos al 31 de diciembre de 2019	800	400	577.837	116.688	694.725

Ver notas a los estados financieros



Kronfle Abud Edmundo
Gerente general



C.P.A. Peñafiel Ulloa Glenda
Contadora

KOOL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	652.447	502.730
Efectivo pagado a proveedores y a empleados	(676.421)	(25.528)
Otros (egresos) ingresos, neto	-	854
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(23.974)</u>	<u>478.056</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(40.178)	-
Otros	-	(188.581)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(40.178)</u>	<u>(188.581)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido préstamo bancario	67.500	-
Efectivo pagado cuentas a largo plazo	-	(292.126)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>67.500</u>	<u>(292.126)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto en efectivo y bancos	3.348	(2.651)
Saldo al comienzo del año	752	3.402
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>4.100</u>	<u>752</u>

Ver notas a los estados financieros



Kronfle Abud Edmundo
Representante Legal



C.P.A. Peñafiel Ulloa Glenda
Contadora

KOOL S.A.

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

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
KOOL S.A.
- **RUC de la entidad.**
0991096582001
- **Domicilio de la entidad.**
Guayas, Guayaquil, entre Calicuchima 100 y la ría
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía "**KOOL S. A.**", se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 09 de noviembre de 1990, en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésimo Primera del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 15 de noviembre de 1990, bajo el número 12.046.

Su objeto social es la actividad de alquiler de bienes inmuebles.

Composición accionaria:

Las acciones de KOOL S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	Nº de Acciones	% de Participación
Kronfle Di Plugia Edmundo José	Ecuador	400	50%
Kronfle Di Puglia Mariela Josefina	Ecuador	400	50%
Total		800	100%

La información contenida en estos estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1. Bases de presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019, para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación

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

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2019
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2019
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2019

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2019
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2019
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos!"	1 de enero de 2019
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2019

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

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

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

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

4.3. Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

4.6. Propiedades y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo: Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

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

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

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.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Instalaciones	10	Cero
Maquinarias y equipos	10	Cero
Muebles y enseres	10	Cero
Equipos de computación	3	Cero

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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.7. Obligaciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.8. Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros.

4.9. Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.10. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.11. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por las ventas provistas en el curso normal de los negocios.

4.12. 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.

4.13. 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.

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.

4.14. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

4.15. Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2019.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

A su valor razonable

Clasificación	Grupo	Tipo	con cambios en resultados	con cambio en ORI	A costo amortizado
Activos financiero	Efectivo y equivalentes de efectivo	Saldos en bancos	4.100	-	4.100
	Cuentas por cobrar clientes no relacionados	Corrientes	339.041	-	339.041
	Cuentas por cobrar clientes relacionados L/P	No corriente	569.782	-	569.782
Total			912.923	-	912.923
Pasivo financieros	Cuentas por pagar no relacionadas	Corrientes	497.736	-	497.736
	Total			497.736	-

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Banco		-	-
Banco Guayaquil S.A.	(1)	4.100	752
	Total	4.100	752

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldo en cuenta corriente el cual no genera intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
<u>Deudores comerciales:</u>			
Cuentas por cobra no relacionadas		34.746	99.007
Cuentas por cobrar clientes	(1)	-	40.996
Otras cuentas por cobrar	(2)	304.295	94.637
	Total	339.041	234.640

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden principalmente a cuentas por cobrar por concepto de arriendos.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluyen principalmente cuentas por cobrar a Gino Kronfle Di Puglia por US\$127.081, Maria Teresa Di Puglia Pulita por US\$80.492, Edmundo Kronfle Di Puglia por US\$55,022, Inmobiliaria Costanera S.A. por US\$37.360, y otros por US\$4.340.

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores locales	(1)	92.220	-
Anticipo proveedores del exterior		80	-
	Total	92.300	-

(1) Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente anticipos entregados a Colon Andres Santistevan Cacao por US\$32.295, Glenda Marlene Peñafiel por US\$10.800, José Ramirez Pulita por uS\$8.495 y otros por US\$40.610.

10. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Propiedades, maquinarias y equipos, neto:</u>		
Costo		
Vehículo	40.178	-
Depreciacion acumulada		
Vehiculo	(2.582)	-
Total, neto	37.596	-

El movimiento de propiedades y equipos, fue como sigue:

Costo	Vehículo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-
Adición	40.178	40.178
Saldo al 31 de diciembre de 2019	40.178	40.178
Depreciación acumulada	Vehículo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-
Adición	(2.582)	(2.582)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(2.582)	(2.582)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Costo			
Edificio de inversión	(1)	2.648.366	2.648.366
Depreciación acumulada			
Propiedad de inversión		(546.117)	(413.698)
Total		2.102.249	2.234.668

(1) Al 31 de diciembre de 2018, incremento corresponde principalmente al reconocimiento contable de bienes inmuebles de Toscana km 4 vía la Puntilla Samborondón solar 24.

12. CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:			
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	(1)	541.584	286.959
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas	(2)	28.199	41
Total		569.783	287.000

(1) Al 31 de diciembre de 2019, incluyen principalmente cuentas por cobrar a Inmobiliaria Costanera S.A. por US\$287.653, Calamante S.A. por US\$105.950, Mapletty S.A. 96.930, Inmobiliaria Gokro S.A. por US\$16.554, Kronfle Di Puglia Mariella Josefina por US\$16,554 y otros por US\$17.943.

Al 31 de diciembre de 2018, incluyen principalmente cuentas por cobrar a Inmobiliaria Costanera S.A. por US\$184.985, Calamante S.A. por US\$70.947 y otros por US\$31.027.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente cuenta por cobra a Ice Cream World S.A. por US\$27.795 y otros por US\$403.

13. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	22.777	10.382
Otras	16.759	29.611
Total	39.536	39.993

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019
<u>Banco Guayaquil S.A.</u>	
Préstamo con interés efectiva anual del 11.34% con vencimiento en febrero del 2020	67.500
Porción corriente	67.500

15. IMPUESTOS

15.1. **Activos y pasivos por impuestos corrientes:** Un resumen es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Activo por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario IVA	-	1.190
Total	-	1.190
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
IVA Sobre Ventas	6.768	3.459
Retenciones por pagar de IVA	820	287
Retenciones a las fuentes	163	129
Impuesto a la Renta	3.103	1.259
Total	10.854	5.134

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

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	162.012	176.216
Gastos no deducibles	44.005	
Utilidad gravable	206.017	176.216
Tasa de impuesto a la renta del período (1)	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	45.324	38.768

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%.

15.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Saldo inicial	38.768	26.308
Provisión del año	45.324	38.768
Crédito Tributario	<u>(38.768)</u>	<u>(26.308)</u>
Total	45.324	38.768

15.4. Aspectos tributarios:

La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria fue Publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 111 del 31 de diciembre del 2019. A continuación, se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- **Eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta.-** Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- **Creación del régimen impositivo para microempresas.**- Este régimen simplifica el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los microempresarios respecto al Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE). Adicionalmente, se elimina la obligación de ser agentes de retención, excepto en los casos previstos en la normativa tributaria vigente.
- **Contribución Única y Temporal.**- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla.

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Pagarán una tarifa de
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%

- **Deducibilidad de intereses en Créditos Externos.**- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- **Dividendos Distribuidos.**- Se crea un nuevo impuesto a la distribución efectiva de utilidades. Según esta norma se considerará ingreso gravado a los dividendos distribuidos a favor de sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en Ecuador.

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido y se aplicará la retención del 25% sobre dicho ingreso. En efecto esto implica el pago de un impuesto equivalente al 10% de los dividendos efectivamente distribuidos.

No aplicará este impuesto solamente a quienes hayan suscrito un contrato de inversión con cláusula de estabilidad.

En el caso de que las sociedades incumplan con el deber de reportar la composición societaria, se deberá efectuar la retención del 35%.

Por otra parte, se modifica el ISD en el sentido de que los dividendos enviados a paraísos fiscales estarán exentos de ISD, a menos que existan accionistas residentes o domiciliados en el Ecuador, que sean parte de la sociedad que distribuye los dividendos.

No se podrá tomar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad que distribuye los dividendos.

Otros:

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión. El reglamento de esta ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.
- Las personas que tengan ingresos netos mayores a US\$100,000 dólares solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Existe deducción al Impuesto a la Reta sobre los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total. El reglamento establecerá los parámetros técnicos y formales que deberán cumplirse para acceder a la deducción.
- Los contribuyentes que paguen o acrediten en cuenta ingresos gravados para su destinatario, deberán actuar como agentes de retención si son calificados por el SRI conforme a los criterios que fije el Reglamento.

Están gravados con tarifa 0% los siguientes productos:

- Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
- Tractores de llantas de hasta 300 hp, incluyendo los utilizados en la actividad agropecuaria u otro cultivo agrícola;
- Glucómetro, tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- Están gravadas las importaciones de servicios digitales, el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting) y computación la nube (cloud computing).

15.5. Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Accionista		
Kronfle Di Puglia Mariella Josefina	1.620.669	1.583.677
Kronfle Abbud Edmundo	402.200	402.200
Acreeedores varios	(1) 56.000	-
Relacionadas	(2)	
Astelec S.A.	4.332	-
Paganeli S.A.	40.526	33.205
Inmobiliaria Arodkro S.A.	122.304	73.875
Befinsa C.A.	25.094	11.604
Total	2.270.925	2.104.561

(1) Al 31 de diciembre de 2019, incluye cuenta de acreedores por pagar a Di Puglia Jiménez Francisco Héctor por US\$ 56.000, los cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento pactada.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar a relacionadas y accionistas, representan transacciones efectuadas por el giro del negocio, las mismas que no están sujetas a tasas de interés ni tiene fecha de vencimiento.

17. PATRIMONIO

17.1. Capital Social: El capital social suscrito consta de 800 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

17.2. Reserva Legal: La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

17.3. Reserva facultativa: Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

18. INGRESOS

Un resumen de los ingresos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Arriendos locales comerciales	386.842	442.218
Arriendos departamentos y/o casas	15.600	11.330
Arriendos oficinas	283.926	194.416
Expensas de edificios	-	453
Total	686.369	648.417

19. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Un detalle gastos administrativos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Depreciación propiedades de inversión	132.418	12.696
Mantenimiento y reparaciones	122.817	67.731
Suministros	107.752	80.249
Impuestos	42.324	50.352
Servicios técnicos de consultoría y similares	39.798	12694
Servicios básicos	10.522	11.310
Gastos de gestión	9.919	45.235
Seguros y reaseguros	5.682	4.845
Depreciaciones Propiedad, planta y equipo	2.581	132.418
Notarios y registradores de la propiedad o mercantil	1.734	4.729
Arriendo operativo	1.096	7.652
Gastos de viajes	1.000	3.319
Combustible	460	30
Honorarios profesionales y dietas P.N.	-	5.000
Total	510.900	452.615

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Posteriormente al estado de emergencia, el 16 de marzo de 2020 se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, disponiéndose ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción a la libertad de tránsito y movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía no ha considerado necesario registrar ningún ajuste adicional a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019; sin embargo, como consecuencia directa del “efecto coronavirus”. La Administración se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros del año 2020.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia en junio 24 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la junta de Accionistas sin modificación.
