



ASESORIAS Y NEGOCIOS

INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA

INFORME DE AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2019 Y 2018

JUNIO 2020



INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA

INDICE	Pág. No.
Informe de los Auditores Independientes	2 - 5
Estado de Situación Financiera	6 - 7
Estados de Resultados Integral	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 - 21

ABREVIATURAS UTILIZADAS

USD	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	- INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de **INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA**

3

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros separados

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA** al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados separados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminando en esa fecha de conformidad con las de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Párrafo de énfasis – COVID 19

3. Llamamos la atención sobre la Nota 14 de los estados financieros, que describe los efectos de la propagación del coronavirus o COVID -19 sobre las operaciones de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Fundamento de la opinión

4. Nuestra auditoría se ha efectuado de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con lo señalado en las disposiciones del Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración

5. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), así como del control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la compañía.

4

Responsabilidad del Auditor

8. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Miembro de:



✉ info@ngv.com.ec

☎ (+593) 42 387 599

(+593) 42 384 920

(+593) 42 383 322

📍 Victor Emilio Estrada #511
y Las Monjas. Edif. Fontana,
piso 3. Dep. 3A

🌐 www.ngv.com.ec

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

10. Comunicamos a los responsables del gobierno de la compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Guayaquil, junio 29 del 2020.



INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

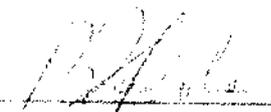
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)



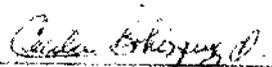
ACTIVOS

ACTIVO	NOTAS	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	66.740	76.907
Activos por impuestos corrientes		-	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		66.740	76.807
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, netos	6	514.291	525.021
Activos Intangibles	7	1.033	2.785
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		515.324	538.406
TOTAL ACTIVOS		<u>582.064</u>	<u>615.213</u>

Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



Ing. Ricardo Mariaglia Ricardo
Gerente General



Ing. Cecilia Bohóquez O
Contador General

INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Con cifras correspondientes del 2018)

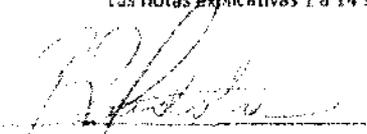
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS	Notas	2019	2018
PASIVOS CORRIENTES			
Beneficios a empleados	8	1.733	8.142
Pasivos por impuestos corrientes		838	858
Obligaciones con el IESS		274	274
Otros pasivos corrientes		-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.845	9.274
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por beneficios definidos	9	7.133	
Obligaciones con accionistas		314.246	354.051
Otros pasivos por ingresos diferidos		87.214	87.214
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		408.593	441.265
TOTAL PASIVOS		<u>411.438</u>	<u>450.539</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	10	9.000	9.000
Aporte de socios y accionistas		4.697	2.295
Reserva legal		6.368	6.101
Reserva Facultativa		1.026	1.026
Otras		27.989	27.988
Superávit de revaluación acumulado		224.015	224.015
Otros resultados integrales acumulados		(109.421)	(109.421)
Resultados acumulados		-	-
Resultado del periodo		5.952	2.669
TOTAL PATRIMONIO		<u>170.626</u>	<u>164.673</u>
PASIVOS Y PATRIMONIOS TOTALES		<u>582.064</u>	<u>615.212</u>

Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros


 Ing. Peridola Miraglia Ricardo
 Gerente General


 Ing. Cecilia Bohórquez O.
 Contador General

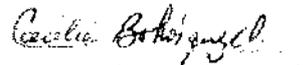
INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias	11	75.171	81.707
Otros ingresos		-	-
Total ingresos		75.171	81.707
Gasto por Beneficio a empleados		31.314	31.063
Gasto administrativo		11.797	7.829
Gastos financieros		-	-
Depreciaciones y amortizaciones		23.082	38.628
Utilidad antes de la Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta		8.978	4.187
Participación de trabajadores	12	1.347	628
Utilidad antes de impuesto a la Renta		7.631	3.559
Impuesto a la renta	12	1.679	890
Utilidad neta		<u>5.952</u>	<u>2.669</u>

Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Piedad Miraglia Ricardo
Gerente General


Ing. Cecilia Bohórquez O.
Contador General

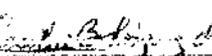
INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 ANEXO I EN VIGENCIA DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Con cifras correspondientes del 2018)

(Las cifras están expresadas en los Estados Financieros consolidados)

	Capital Pagado (nota 10)	Aporte de socios o accionistas	Reserva Legal (nota 10)	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Superávit revaluación	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados (nota 10)	Resultados del Periodo	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9.000	-	5.860	2.026	27.988	224.015	(109.421)	-	2.652	162.107
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.007)	-
Transferencia de resultados a otros	-	-	-	-	-	-	-	-	(102)	(102)
Aporte para futuras capitalizaciones	-	2.295	-	-	-	-	-	-	(2.295)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	2.569	2.669
Saldo al 31 de diciembre de 2018	9.000	2.295	6.101	2.026	27.988	224.015	(109.421)	-	2.669	164.679
Transferencia de resultados	-	-	267	-	-	-	-	-	(2.669)	(2.402)
Transferencia de resultados a otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte para futuras capitalizaciones	-	2.402	-	-	-	-	-	-	-	2.402
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	3.952	3.952
Saldo al 31 de diciembre de 2019	9.000	4.697	6.368	2.026	27.988	224.015	(109.421)	-	5.952	170.625

(Las notas explicativas 1 a 14 conforman integrante de los estados financieros)

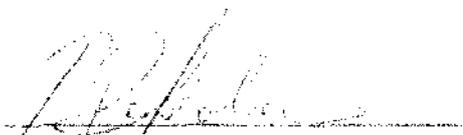

 Ing. Ricardo Miraglia Riccardi
 Gerente General


 C. Cecilia Bohorquez O.
 Contadora General

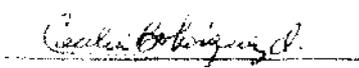
INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Con cifras correspondientes del 2018)
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del periodo	5.952	2.669
AJUSTES POR:		
Participación de trabajadores e Impuesto a la renta	3.076	1.518
Ajustes por Depreciaciones y provisiones	23.082	38.628
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Aumento / Disminución en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-
Aumento / Disminución en Inventarios	-	-
Aumento / Disminución en Activos impuestos corrientes	-	-
Aumento / Disminución en Otros activos no corrientes	-	-
Aumento / Disminución en Acreedores Comerciales y otras cuentas por pagar	-	-
Aumento / Disminución en Pasivos impuestos corrientes	(3.656)	(300)
Aumento / Disminución en Beneficios a empleados	(7.756)	(594)
Aumento / Disminución en Obligaciones con accionistas	(39.805)	-
Aumento / Disminución en Obligaciones por beneficios definidos	7.133	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(10.067)	41.313
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipos	-	-
Venta de propiedades, planta y equipos	-	-
EFFECTIVO NETO USADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes de capital	-	-
Pago Dividendos	-	(102)
EFFECTIVO NETO USADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
Aumento / Disminución neta en Caja y Bancos y equivalentes de efectivo	(10.067)	41.211
Caja, bancos y equivalentes de efectivo al principio del año	76.807	35.596
CAJA, BANCOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	66.740	76.807

Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. Ricardo Miraglia Ricardo
 Gerente General



 Ing. Cecilia Bohórquez O.
 Contador General

INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(con cifras correspondientes del 2018)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

11

1. Identificación y actividad económica

INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA se constituyó en el Ecuador, en la ciudad de Guayaquil, el mediante Resolución No. 4612 emitida el 18 de noviembre de 1975 por la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de noviembre de 1975.

La actividad principal de la compañía es dedicarse a la explotación y beneficio de los bienes inmuebles de su propiedad. A la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas.

2. Base de preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA al 31 de diciembre de 2019 están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se demuestran.

Los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2019 han sido autorizados por la Gerencia General el 26 de mayo del 2020 y fueron presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por la Ley.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

2.3 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de INMOBILIARIA MARIAN S.A. MARIANSA están valoradas en la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la empresa es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

2.4 Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice juicios y supuestos para la medición de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicadas por la compañía son:

i. *Juicio:* En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha aplicado los siguientes juicios importantes sobre los estados financieros:

- La Administración utiliza el juicio para decidir la medición posterior de sus muebles y enseres ya sea al costo o al costo revaluado.
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.

ii. *Estimaciones y suposiciones:* Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación del tiempo de recuperación sobre los valores de la cartera de crédito.
- Las vidas útiles y los valores residuales de la propiedad, muebles y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica y en el mercado ecuatoriano. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo son considerados corrientes cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa y dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

3.2 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos financieros se clasifican según su medición posterior, es decir a costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía al cierre de sus estados financieros mantiene los siguientes activos y pasivos financieros:

13

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que surgen de servicios brindados por cuenta de un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

ii. Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros como otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

iii. El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente, se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

• **Reconocimiento y medición**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente y para revelación a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea

significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

i. Cuentas por cobrar

La Administración estima que los valores en libros de los préstamos y cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal de la transacción.

14

ii. Otros pasivos financieros

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo y en el caso de las obligaciones financieras la tasa de interés es de mercado.

3.3 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: a) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o b) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; c) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Adicionalmente, la Compañía en concordancia con los organismos de control, considera para dar de baja los préstamos y cuentas por cobrar, al cumplirse alguna de las siguientes condiciones: (a) Haber constado, durante dos (2) años o más en la contabilidad; (b) Haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito; (c) Haber prescrito la acción para el cobro del crédito; (d) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y, (e) Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

3.4 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos son activos tangibles que: a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y b) se esperan usar durante más de un periodo.

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Reconocimiento y medición – Modelo de Costo

Las partidas de propiedades, planta y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida que haya sufrido a lo largo de su vida útil. El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

15

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo. El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo.

Al cierre del presente ejercicio se aplica la siguiente relación:

Clases de Activos	Años
Instalaciones	10
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	3
Vehículos	5

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo. El valor resultante es reconocido en resultados.

3.1 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.3 Provisiones

(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

(iii) Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer

beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

3.4 Impuesto a las ganancias

El gasto por el impuesto a las ganancias se reconoce en las cuentas de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

17

(i) Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El pasivo de impuesto a la renta por el año 2019 fue calculado utilizando la tasa vigente tributaria del 22%, en tanto que la del año 2018 fue del 25%.

3.5 Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor al 10% de la utilidad neta del período para conformar la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas, pero no disponible para el pago de dividendos en efectivo.

3.6 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por venta de servicios y el costo de ventas relacionado se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada. El ingreso registrado es el monto de la venta neto de devoluciones y descuentos.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

4. Administración de riesgos

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

(i) Riesgo de precios.

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

- (ii) **Riesgo de crédito.**
El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar de la Compañía relacionadas con un cliente exclusivo.
- (iii) **Riesgo de liquidez.**
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros financieras que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

5. Efectivo en caja y bancos

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

	2019	2018
Caja	-	-
Bancos	66.740	76.807
Total Efectivo y Equivalente al efectivo	66.740	76.807

Los valores registrados en efectivo en caja y bancos incluyen depósitos a la vista mantenidos en el sistema financiero local.

6. Propiedad, planta y equipo, netos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de la composición de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

	2019	2018
Terreno	7.605	7.605
Edificios	586.801	586.801
Muebles y Enseres	-	-
Vehículo	29.911	29.911
Instalaciones	15.108	15.108
Subtotal costo	639.424	639.424
(-) Depreciación acumulada	(125.134)	(103.804)
Total	514.290	535.620

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Saldo al 31-dic- 2018	Adquisiciones	Ventas/Bajas	Reclasificación	Saldo al 31-dic- 2019
Terreno	7.605	-	-	-	7.605
Edificios	586.801	-	-	-	586.801
Muebles y Enseres	-	-	-	-	-
Vehículos	29.911	-	-	-	29.911
Instalaciones	15.107	-	-	-	15.107
Total	639.424	-	-	-	639.424

19

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Saldo al 31-dic-2017	Adquisición	Ventas/Bajas	Reclasificación	Saldo al 31-dic-2018
Terreno	7.605	-	-	-	7.605
Edificios	586.801	-	-	-	586.801
Muebles y Enseres	1.285	-	(1.285)	-	-
Vehículos	29.911	-	-	-	29.911
Instalaciones	15.107	-	-	-	15.107
Total	640.709	-	(1.285)	-	639.424

7. Activo Intangible

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de la composición de Otros activos no corrientes es como sigue:

	2019	2018
Activos Intangibles	8.760	8.760
(-) Amortización acumulada	(7.727)	(5.975)
Total	1.033	2.785

8. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de otros pasivos corrientes como sigue:

	2019	2018
Décimo Tercer sueldo	386	381
Participación de trabajadores	1.347	628
Jubilación Patronal	-	7.133
Total	1.733	8.142

9. Obligaciones a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las cuentas por pagar a largo plazo se compone de los siguientes rubros:

	2019	2018
Accionistas a largo plazo	314.246	354.051
Total	314.246	354.051

20

10. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social pagado está compuesto por 9000 acciones ordinarias, con valor nominativo de USD\$ 1,00 cada una.

Un detalle de la composición accionaria de la Compañía es el siguiente:

	ACCIONES	Valor Nominal	Participación US\$	Participación %
	2018		2018	2018
Péndola Miraglia Ricardo	4.366	1	4.366	48,50%
Péndola Miraglia Gianmarco	266	1	266	3,00%
Péndola Miraglia María Pía	4.368	1	4.368	48,50%
TOTAL	9.000		9.000	100%

Reservas

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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11. Ingresos operacionales y otros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

	2019	2018
Ingresos 12%	39.731	44.107
Ingresos 0%	35.440	37.600
Total	75.171	81.707

12. Impuesto a la renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	2019	2018
<i>Utilidad antes de participación a trabajadores</i>	8.978	4.187
Participación de trabajadores en utilidades	(1.347)	(628)
	7.631	3.559
Menos: deducción por leyes especiales	-	-
Más: gastos no deducibles	-	-
<i>Utilidad Gravable</i>	7.631	3.559
Impuesto a la renta	1.679	890
Tasa impositiva efectiva	18,70%	21,26%

13. Contingencia

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente 2013 a 2019 no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas. Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surgieran no serían significativas.

14. Eventos Subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de un coronavirus (COVID19) como una pandemia mundial. Al respecto, el Gobierno Ecuatoriano ha tomado diversas medidas dirigidas a evitar la propagación de dicho brote en la población, por lo cual, el 16 de marzo del 2020 el Gobierno emitió el estado de excepción, declarando toque de queda a nivel nacional, cierre de vuelos nacionales e internacionales, restricción vehicular, suspensión de actividades laborales, entre otras disposiciones. El alcance de las medidas restrictivas que tome el Gobierno y su extensión en el tiempo determinarán la materialidad de los efectos sobre la normal operación de la Compañía. Actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, el que podría ser material sobre los estados financieros futuros. No se han producido otros hechos posteriores entre el 1 de enero 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

