INFORME FINANCIERO 2019

En conformidad a las:

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Contenido:

A. Estado de Situación Financiera 2
B. Estado de Resultados Integrales 3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio 4
D. Estado de Flujos de Efectivo 5
E. Notas a los Estados Financieros 6
1. Información general de la entidad 6
2. Bases de preparación de los estados financieros 6
3. Políticas de contabilidad significativas 7
4. Determinación de valores razonables 13
5. Administración de riesgos 13
6. Efectivo y equivalentes de efectivo 15
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 15
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes 15
9. Propiedades de inversión 17
10. Activos y pasivos por impuestos diferidos 18
11. Otros pasivos no corrientes 18
12. Patrimonio 18
13. Ingresos de actividades ordinarias 19
14. Costo de ventas 19
15. Otros ingresos 19
16. Gastos de administración y ventas 20
17. Garantías 20
18. Arrendamientos 20
19. Eventos subsecuentes 20

A. Estado de Situación Financiera

ACTIVOS	**Nota**	**Diciembre 31** 2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	164.513	136.962
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	5.533	9.858
Activos por impuestos corrientes	8	11.382	9.482
Total activos corrientes		**181.428**	**156.302**
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	560.000	434.667
Total activos no corrientes		**560.000**	**434.667**
Activos totales		**741.428**	**590.969**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Pasivos por impuestos corrientes	8	(154)	(132)
Total pasivos corrientes		**(154)**	**(132)**
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	10	(30.341)	-
Otros pasivos no corrientes	11	(7.000)	(7.000)
Total pasivos no corrientes		**(37.341)**	**(7.000)**
Pasivos totales		**(37.495)**	**(7.132)**
Patrimonio			
Capital social	12	(800)	(800)
Reservas		(1.915)	(1.915)
Resultados acumulados		(701.218)	(581.122)
Total patrimonio		**(703.933)**	**(583.837)**
Total pasivos y patrimonio		**(741.428)**	**(590.969)**

Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

B. Estado de Resultados Integrales

	Nota	Diciembre 31 2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	13	(59.972)	(66.412)
Costo de ventas	14	29.594	33.449
Ganancia bruta		**(30.378)**	**(32.963)**
Otros ingresos	15	(2)	(649)
Gastos de administración y ventas	16	21.094	6.195
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		**(9.286)**	**(27.417)**
Menos:			
Gasto por impuesto a las ganancias	8(b)	33.723	3.583
(Utilidad) pérdida neta del periodo		**24.437**	**(23.834)**

Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total patrimonio
	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2018	(800)	(1.915)	(557.288)	(560.003)
Resultado del periodo	-	-	(23.834)	(23.834)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**(800)**	**(1.915)**	**(581.122)**	**(583.837)**
Saldo al 1 de enero de 2019	(800)	(1.915)	(581.122)	(583.837)
Resultado del periodo	-	-	24.437	24.437
Corrección de errores (Nota 12d)	-	-	(144.533)	(144.533)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**(800)**	**(1.915)**	**(701.218)**	**(703.933)**

Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	64.296	56.610
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(31.467)	(8.260)
Impuestos a las ganancias pagados	(4.772)	(4.900)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(506)	648
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**27.551**	**44.098**
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	**27.551**	**44.098**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	136.962	92.864
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**164.513**	**136.962**
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	(24.437)	23.834
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	19.200	32.133
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	33.723	3.583
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(5.157)	-
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9.481	(9.802)
(Incremento) disminución en otros activos	(5.281)	(4.900)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	(644)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	22	(50)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(56)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**27.551**	**44.098**

Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A. (en adelante la entidad).
RUC:	0990284431001
Domicilio principal:	Av. De Las Lomas 216 y Víctor Emilio Estrada, de la ciudad de Guayaquil de la República del Ecuador.
Tipo de compañía:	Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 17 de marzo de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 11 de mayo de 1976; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	Compra, venta, explotación, arriendo y administración de inmuebles.

Estos estados financieros individuales, para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados para su emisión por la administración de la entidad el 06 de marzo de 2020.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la entidad y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2019.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la entidad y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la entidad efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los

estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

a. 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, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c. Instrumentos financieros

I. Activos financieros no derivados

La entidad reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la entidad comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La entidad da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la entidad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la entidad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la entidad tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se

realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación (modelo de pérdida esperada). Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La entidad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

d. *Propiedades de inversión*

I. Reconocimiento y medición

Representados por inmuebles (locales arrendados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del arrendamiento en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la compañía.

Las partidas de propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedades de inversión poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedades de inversión, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades de inversión, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades de inversión, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	**Vida útil (en años)**
Edificios e instalaciones	5 – 50

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

e. *Deterioro del valor de los activos*

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades de inversión, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

f. *Provisiones y pasivos contingentes*

Las provisiones son reconocidas cuando la entidad tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya

cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. 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.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, 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.

g. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

a) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
b) La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
c) La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

h. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del período en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

i. *Impuesto a las ganancias*

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la entidad considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La entidad cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la entidad cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.

II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de

impuesto a compensar.

j. *Arrendamientos*

I. Como arrendatario y arrendador: Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la entidad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Un arrendamiento se define como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago. Para analizar si un contrato es o contiene un arrendamiento, se evalúa si el contrato cumple con los siguientes criterios:

a) El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición;
b) La entidad tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato
c) La entidad tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. La entidad evalúa si tiene derecho a dirigir el 'cómo y con qué propósito' se utiliza el activo durante el periodo de uso.

II. Como arrendatario: En la fecha de inicio del arrendamiento, la entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por la entidad, de una estimación de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del activo al final del contrato de arrendamiento y de cualquier pago por arrendamiento realizados con anterioridad a la fecha de comienzo de dicho arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido).

La entidad deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La entidad también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores. La entidad aplicará los requerimientos de la depreciación de la política de propiedades, planta y equipo al depreciar el activo por derecho de uso.

En la fecha de comienzo, la entidad mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos de la entidad. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los gastos financieros.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

k. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la entidad 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. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; 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.

5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la entidad. Las políticas de administración de riesgos de la entidad son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la entidad, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la entidad a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La entidad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la entidad.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la entidad tenga dificultades para cumplir con sus

obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la entidad.

La entidad hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. *Riesgo de mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la entidad. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. *Riesgo de moneda*

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la entidad son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la entidad al riesgo de moneda no es relevante.

e. *Riesgo de tasas de interés*

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la entidad y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La entidad administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la entidad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Efectivo en bancos	164.513	136.962
Total	**164.513**	**136.962**

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Deudores comerciales - no relacionadas	5.477	9.802
Pagos anticipados	56	56
Total	**5.533**	**9.858**

8. Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario por IVA	509	-
Crédito tributario por impuesto a la renta (a)	10.873	9.482
Total	**11.382**	**9.482**
Pasivos por impuestos corrientes		
A la administración tributaria	(154)	(132)
Total	**(154)**	**(132)**

a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta es el 25% sobre la utilidad gravable.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

A partir del año 2015 el anexo de accionistas, socios, partícipes, miembros de directorio y administradores (APS) adquiere una importancia significativa, pues se convierte en la formalidad requerida por la administración tributaria para verificar la propiedad del patrimonio neto y administradores de las sociedades ecuatorianas o extranjeras domiciliadas en Ecuador. Conforme a las reformas tributarias la falta o tardía presentación de este anexo genera consecuencias importantes, entre otras: en el caso de que el

contribuyente no presente el APS en los plazos establecidos (febrero de cada año) la sociedad deberá aplicar a toda su base imponible del ejercicio en el que incumple, la tarifa de impuesto a la renta del 28%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	9.286	27.417
(-) Participación a trabajadores	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	**9.286**	**27.417**
(-) Deducciones adicionales	(11.310)	(11.270)
(+) Gastos no deducibles	10.776	138
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	6.620	-
Utilidad (pérdida) gravable	**15.372**	**16.285**
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	3.382	3.583
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	-
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	**3.382**	**3.583**
(-) Retenciones y pagos anticipados	(14.255)	(13.065)
Crédito tributario por impuesto a la renta (a)	(10.873)	(9.482)

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, 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 es susceptible de devolución. Hasta el ejercicio fiscal 2018, el anticipo no objeto de devolución se constituía en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Gasto por impuesto a la renta corriente	3.382	3.583
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	31.797	-
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(1.456)	-
Gasto por impuesto a las ganancias	**33.723**	**3.583**

9. Propiedades de inversión

El detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Costo	800.000	800.000
Depreciación acumulada	(240.000)	(365.333)
Total	**560.000**	**434.667**
Clasificación		
Propiedades de inversión terrenos	160.000	160.000
Propiedades de inversión edificios	400.000	274.667
Total	**560.000**	**434.667**

Detalle	Propiedades de inversión terrenos	Propiedades de inversión edificios	Total
Costo:			
Costo al 01 de enero 2018	**160.000**	**640.000**	**800.000**
Adiciones	-	-	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2018	**160.000**	**640.000**	**800.000**
Adiciones	-	-	-
Ganancias/pérdidas (VR)	-	-	-
Ventas / bajas	-	-	-
Costo al 31 de diciembre 2019	**160.000**	**640.000**	**800.000**
Depreciación / Deterioro Acumulado:			
Depreciación / Deterioro al 01 de enero 2018		**333.200**	**333.200**
Depreciación		32.133	32.133
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2018		**365.333**	**365.333**
			-
Depreciación		19.200	19.200
Corrección de errores (Nota 12d)		(144.533)	(144.533)
Deterioro		-	-
Ventas / bajas		-	-
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre 2019		**240.000**	**240.000**
Valor en libros al 31 de diciembre 2018	**160.000**	**274.667**	**434.667**
Valor en libros al 31 de diciembre 2019	**160.000**	**400.000**	**560.000**

Demás información sobre la propiedad de inversión mantenida bajo arrendamiento (véase nota 18).

10. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	-	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	(30.341)	-
Total	**(30.341)**	**-**
Pasivos por impuestos diferidos		
En propiedades de inversión	(30.341)	-
Total	**(30.341)**	**-**

El movimiento de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Impuesto diferido	En	Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
En propiedades de inversión	Resultados	-	(31.797)	(1.456)	(30.341)
Total		**-**	**(31.797)**	**(1.456)**	**(30.341)**

11. Otros pasivos no corrientes

El detalle de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Garantías recibidas no corrientes	(7.000)	(7.000)
Total	**(7.000)**	**(7.000)**

12. Patrimonio

a. Capital social

El capital social de la entidad consta de 800 acciones, su valor nominal es de un dólar americano cada una.

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Reserva legal	(1.915)	(1.915)
Total	**(1.915)**	**(1.915)**

Reserva legal.- por disposición legal, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

c. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Ganancias acumuladas	(304.447)	(136.080)
Aplicación primera vez de las NIIF	(421.208)	(421.208)
Ganancia neta del periodo	-	(23.834)
Pérdida neta del periodo	24.437	-
Total	**(701.218)**	**(581.122)**

d. Corrección de errores: Corresponde a la corrección de la vida útil de las propiedades de inversión.

13. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Arrendamientos operativos	(59.972)	(66.412)
Total	**(59.972)**	**(66.412)**

14. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Depreciaciones de propiedad de inversión	19.200	32.133
Mantenimiento y reparaciones	8.619	-
Seguros y reaseguros	663	675
Impuestos, contribuciones y otros	1.112	641
Total	**29.594**	**33.449**

15. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Baja de otros pasivos financieros	(2)	(649)
Total	**(2)**	**(649)**

16. Gastos de administración y ventas

Un resumen de gastos de administración y ventas es como sigue:

	2019 (en U.S. dólares)	2018 (en U.S. dólares)
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	42	36
Impuestos, contribuciones y otros	14.013	481
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	6.815	5.640
Otros bienes y servicios	224	38
Total	**21.094**	**6.195**

17. Garantías

Un resumen de garantías es como sigue:

Razón social	Garantía	2019	2018	Descripción
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Recibida	7.000	7.000	Garantías por arrendamiento de inmuebles
Total		**7.000**	**7.000**	

18. Arrendamientos

La información adicional sobre los arrendamientos es la siguiente:

Razón social	Arrendamiento	Tipo	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Canon de arriendo
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed	Operativo	Arrendador	21/01/2019	20/01/2034	3,5% de las ventas brutas, con un mínimo de US$. 3.509,45 por mes

19. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de autorización para su emisión 06 de marzo de 2020 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.

Gina Lucía Villamar Utreras
Representante Legal

Diego Rafael Salvador Gálvez
Contador General