

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados Financieros
31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados Financieros
31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 47

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera – Completas
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	- International Ethics Standards Board for Accountants
IFAC	- International Federation of Accountants

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el 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 esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis – COVID 19

4. Llamamos la atención sobre la Nota 25 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

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionados con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría 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 influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También
 - a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 debido 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.
 - b) Obtenemos un 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 efectividad del control interno de la Compañía.
 - c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - d) Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha 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 marcha. 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, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

(Continúa)

e) Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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



NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
SC-RNAE No. 2-728

Marzo 20 del 2020
Guayaquil, Ecuador

Sabel Gutiérrez de Vásconez, Socia
Representante Legal

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

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	239,166	228,547
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	114,955	156,629
Cuentas por cobrar partes relacionadas	18	476,619	240,339
Activos por impuestos corrientes	14	11,404	13,006
Inventarios	8	14,793	123,847
Pagos anticipados		18,737	35,915
Total activos corrientes		875,675	798,283
Activos no corrientes:			
Muebles enseres y equipos, neto	9	10,213	12,345
Cuentas por cobrar relacionadas – Derechos	18	568,213	394,703
Inversión en acciones y derechos de capital	10	150	-
Activos intangibles	11	80,000	-
Total activos no corrientes		658,576	407,048
Total activos		1,534,251	1,205,331
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras	12	350,000	-
Préstamos a terceros		-	3,824
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	29,316	36,503
Pasivos por impuestos corrientes	14	5,801	15,813
Beneficios a empleados	15	12,857	15,678
Total pasivos corrientes		397,974	71,818
Pasivos no corrientes:			
Provisiones		2,084	-
Reserva por jubilación patronal y desahucio	16	42,587	41,319
Total pasivos no corrientes		44,671	41,319
Total pasivos		442,645	113,137
Patrimonio:			
Capital social	17	713,856	713,856
Reserva legal	17	73,951	73,951
Reserva facultativa	17	361,137	361,137
Pérdidas acumuladas		(57,338)	(56,750)
Total patrimonio		1,091,606	1,092,194
Total pasivos y patrimonio		1,534,251	1,205,331


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 25 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	19	467,835	452,274
Costo de ventas de inmuebles	21	(152,056)	(96,097)
Ganancia bruta		315,779	356,177
Otros ingresos	20	11,705	62,994
Gastos de administración	21	(288,812)	(399,697)
Gastos de ventas	21	(60,127)	(69,524)
Otros egresos		-	(5,494)
		(337,234)	(411,721)
Pérdida operacional		(21,455)	(55,544)
Ingresos financieros		58,366	9,123
Gastos financieros		(36,524)	(341)
Total ingreso (gastos) financiero, neto		21,842	8,782
Ganancia (Pérdida) antes de la participación de trabajadores		387	(46,762)
15% participación de los trabajadores en las utilidades	15	(58)	-
Ganancia (Pérdida) antes del impuesto a la renta		329	(46,762)
Impuesto a la renta	14	(915)	(10,303)
Ganancia (Pérdida) del período		(586)	(57,065)
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		(586)	(57,065)


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 25 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	713,856	55,764	283,121	182,693	1,235,434
Apropiación de reservas	-	18,187	78,015	(96,203)	-
Pérdida del período	-	-	-	(57,065)	(57,065)
Dividendos pagados	-	-	-	(85,663)	(85,663)
Otros	-	-	-	(512)	(512)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	713,856	73,951	361,137	(56,750)	1,092,194
Pérdida del período	-	-	-	(586)	(586)
Otros	-	-	-	(2)	(2)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	713,856	73,951	361,137	(57,338)	1,091,606


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 25 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo proveniente (utilizado) de actividades de operación (Nota 22):			
Efectivo recibido de clientes		510,410	384,206
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		<u>(452,490)</u>	<u>(643,638)</u>
Efectivo provisto por las operaciones		57,920	(259,432)
Intereses ganados		58,366	-
Intereses pagados		<u>(22,244)</u>	-
Impuesto a la renta	13		<u>(10,303)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente (utilizado) de actividades de operación		<u>94,042</u>	<u>(269,735)</u>
Flujos de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de inversión:			
Efectivo pagado en adquisiciones de muebles, enseres y enseres	9	(3,142)	(8,012)
Efectivo pagado en aportes de capital	10 y 11	(80,150)	-
Efectivo pagado por préstamos concedidos	7	(498,750)	-
Efectivo recibido por préstamos concedidos	7	148,619	-
Efectivo recibido de restituciones del fideicomiso		-	163,000
Flujo de efectivo proveniente en actividades de inversión		<u>(433,423)</u>	<u>154,988</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:			
Efectivo recibido de préstamos bancarios	12	350,000	-
Efectivo recibido de compañías relacionadas		-	381,212
Efectivo pagado a compañías relacionadas		-	(74,000)
Dividendos en efectivo pagados a los Accionistas		-	<u>(85,663)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente (utilizado) de actividades de financiación		<u>350,000</u>	<u>221,549</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalente al efectivo		10,619	106,802
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	6	<u>228,547</u>	<u>121,745</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	<u>239,166</u>	<u>228,547</u>


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 25 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Entidad que Informa

Inmobiliaria Paucarbamba S. A., en adelante "la Compañía" fue constituida en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador mediante escritura pública del 20 de julio de 1981 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo distrito el 4 de agosto de 1981. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas principalmente en sus oficinas e instalaciones arrendadas ubicadas en la ciudad de Cuenca en la Torre de Negocios el Dorado. Actualmente la actividad de la Compañía es la compraventa y/o construcción de bienes inmuebles.

La Compañía forma parte del Grupo Empresarial Vazquez, y cada una de las Compañías que conforma dicho Grupo, ha incursionado en diferentes sectores, incluyendo el sector inmobiliario en el cual actualmente la Compañía desarrolla y gerencia varios proyectos del Grupo. Por consiguiente, la Compañía realiza transacciones importantes con las Compañías relacionadas al Grupo Empresarial Vazquez, las cuales tienen un efecto importante sobre la posición financiera y los resultados de **Inmobiliaria Paucarbamba S. A.**.

La Compañía debido a su clasificación de intermediación inmobiliaria y construcción como actividad económica, está obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE a través de la entrega de los reportes establecidos en la "Ley Orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos".

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Inmobiliaria Paucarbamba S. A.**, al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), 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 presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2019 han sido autorizados por la gerencia general el 4 de marzo del 2020 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **Inmobiliaria Paucarbamba S. A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía 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.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Un resumen de los principales juicios y estimaciones aplicados por la gerencia son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios importantes:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto (nota 4).
- Juicio utilizado para definir la utilización del enfoque simplificado para la provisión de pérdidas crediticias esperadas de acuerdo a lo estipulado en la NIIF 9 (nota 7).
- La Administración aplica el juicio profesional para distinguir una propiedad como inventarios, propiedad de inversión o propiedades ocupadas por el dueño y las variables consideradas en la medición del valor razonable (nota 8).
- La administración utiliza el juicio profesional para considerar si existe un deterioro o pérdida del valor de los terrenos o parqueaderos que tiene como inventarios (nota 8).
- Se requiere el juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la probabilidad de ganancias fiscales futuras (nota 14).
- Juicio en la determinación de que constituye una obligación de desempeño y cuándo la Compañía transfiere al comprador el control de los bienes o servicios vendidos (este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso de actividades ordinarias en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo de acuerdo a la NIIF 15) (nota 19).
- La Administración aplica el juicio profesional para presentar separado o neto el saldo con partes relacionadas, así como su clasificación como corrientes o no corrientes (nota 18).
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del impuesto diferido y en el costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

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

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas crediticias esperadas (nota 7)
- La estimación de la obsolescencia o deterioro de los inventarios, muebles, enseres y equipos (nota 8 y 9).

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos (nota 9).
- Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales (nota 16).

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

- (iii) Medición del valor razonable.- El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los importes en libros de los activos y pasivos financieros se aproximan a su valor razonable, debido a su vencimiento de corto plazo.

e) Adopción de Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que son de aplicación en el periodo 2019:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
Aplicación efectiva para los periodos que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos
	CINIIF 23	Nueva	La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
	NIIF 9	Enmienda	Instrumentos financieros
	NIC 28	Enmienda	Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
	Ciclo 2015-2017	Mejoras	(NIIF 3, NIIF 11, NIIF 12 y NIC 23)
	NIC 19	Enmiendas	Beneficios a los empleados, modificación reducción o liquidación de un plan
	(NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)	Revisadas	Mejoras al Marco Conceptual

NIIF 16 “Arrendamientos”

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamiento reemplazando la NIC 17 'Arrendamientos' junto con tres interpretaciones (CINIIF 4 'Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento', SIC 15 'Incentivos operativos de arrendamiento' y SIC 27 'Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un contrato de arrendamiento'). La nueva NIIF introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario al eliminar la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y requiere el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo de todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido en gran medida sin cambios significativos.

En el año 2019, la Compañía ha evaluado la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Dicha evaluación, determinó que no aplicaba para la Compañía dado que esta está próxima a cambiarse a oficina reservada en el edificio Castellana.

Otras normas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2019

Las siguientes modificaciones y enmiendas de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2019, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros y, por lo tanto, no se ha requerido realizar revelaciones adicionales:

- *CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”*

Esta interpretación, emitida en junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12. Específicamente considera:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva o independiente.
- Los supuestos a realizar sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- Como considerar el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

- *Enmienda a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.*

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales), incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

Bajo la NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

- *Enmienda a NIC 28 "Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".*

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

- *Mejoras Anuales "2015-2017: NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23".*

NIIF 3, "Combinaciones de Negocios", y NIIF 11, "Acuerdos Conjuntos": Clarifica la contabilización de los incrementos en la participación en una operación conjunta que reúne la definición de un negocio.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- Si una parte mantiene (u obtiene) control conjunto, la participación mantenida previamente no se vuelve a medir.
- Si una parte obtiene control, la transacción es una combinación de negocios por etapas y la parte adquirente vuelve a medir la participación mantenida previamente en los activos y pasivos de una operación conjunta, a valor razonable.

Además de clarificar cuándo una participación mantenida previamente en una operación conjunta se vuelve a medir, las modificaciones también proporcionan una guía acerca de qué constituye la participación previamente mantenida. Esta es la participación total mantenida previamente en la operación conjunta.

NIC 12, "Impuesto a la Renta": Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019

NIC 23, "Costos de Préstamos": Clarifica que el pool general de préstamos utilizado para calcular los costos de préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente activos calificados que están aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que estaban destinados específicamente a financiar activos calificados que ahora están listos para su uso o venta (o cualquier activo no calificado) se incluyen en ese pool general.

Los cambios se aplican en forma prospectiva a los costos de préstamos incurridos en, o desde, la fecha en que la entidad adopta las modificaciones.

- *Enmienda a NIC 19 "Beneficios a Empleados, modificación, reducción o liquidación de un plan".*

En febrero de 2018 IASB finalizó las modificaciones a la NIC 19 relacionadas con las modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones. Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019.

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2020 y siguientes, es como sigue:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero 2020	Marco conceptual	Enmiendas	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF
1 de enero 2020	NIIF 3	Enmiendas	Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
1 de enero 2020	NIC 1 - NIC 8	Enmiendas	Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)
1 de enero 2021	NIIF 17	Nueva	Contratos de seguros
Por determinar	NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas	Estados financieros consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

- *Marco Conceptual "revisado (NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)".*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad.

Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo.

Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020.

- *Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 enmiendas de alcance limitado a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- (a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- (b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- (c) añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- (d) restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- (e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- *Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)*

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si su omisión, inexactitud u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que toman los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general, con base en estos, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica".

El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

- *NIIF 17 contrato de seguros*

El nuevo estándar reemplaza a la NIIF 4 y requiere que los pasivos por seguros sean medidos al valor corriente de cumplimiento que, debe aclararse, no es el valor razonable, y proporciona un enfoque más uniforme de medición y presentación para todos los contratos de seguro. Ello se concreta en lo que se conoce como el 'Modelo General' que tiene una versión simplificada denominada 'modelo de asignación de la prima.'

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2021, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.

- *NIIF 10 y NIC 28: "Estados financieros consolidados – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjuntos".*

Las enmiendas a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de ambas normas en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de estas normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) 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 es considerado corriente 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 norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) 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. A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" entró en vigencia, reemplazando la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". Esta norma modificó las clasificaciones de los instrumentos financieros, el deterioro de valor de éstos y estableció nuevos criterios para la asignación de instrumentos de cobertura.

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

Antes del 1 de enero de 2018, los activos financieros se clasificaban dentro del alcance de la NIC 39 como:

- Activos financieros al valor razonable con cambios a resultados.
- Préstamos y cuentas por cobrar (costo amortizado).
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (costo amortizado).
- Activos financieros disponibles para la venta.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).
- Valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés).

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés) ni valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés).

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos operacionales.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo y equivalente de efectivo; ii) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento; y iii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

i. 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 incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de 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.

ii. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Deterioro de valor de los activos financieros – Pérdidas crediticias esperadas

Siguiendo los requisitos de la NIIF 9, la Compañía aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, si las hubiera.

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales señalado en NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía evalúa periódicamente su experiencia de pérdidas crediticias históricas considerando la incobrabilidad en conjunto con los cambios macroeconómicos y de la industria que pudieran afectar en un cambio de la calidad crediticia como tal, adicionalmente, los créditos se agrupan por segmento, y en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días de mora a partir del vencimiento.

Al cierre del periodo, la Compañía reconoce los cambios acumulados en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo desde el reconocimiento inicial como una corrección de valor por pérdidas para activos financieros con deterioro de valor crediticio y reconoce en el resultado del periodo el importe del cambio en las pérdidas crediticias esperadas.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras y cuentas por pagar a partes relacionadas. 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.

Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) 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; o (iii) 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.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Capital Acciones

Las acciones ordinarias y nominativas (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y nominativas, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

c) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, ligados al negocio inmobiliario de la Compañía, se reconocen como inventarios. La valorización de los inventarios al cierre del periodo no excede de su valor neto de realización.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y venta. El valor neto de realización también es medido en términos de obsolescencia o deterioro. Dicha estimación o castigo se carga a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

d) Muebles, enseres y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los muebles, enseres 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. Las partidas de muebles, enseres y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

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.

Un componente de muebles, enseres y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de muebles, enseres y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de muebles, enseres y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de muebles, enseres y

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

equipos se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usado.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de muebles, enseres y equipos. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de muebles, enseres y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Muebles, enseres, equipos de oficina y herramientas	5 - 10
Equipos de computación y software	3 - 5
Bibliotecas	<u>10</u>

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de los muebles, enseres y equipos.

e) Activos intangibles

(i) Acuerdos de participación en proyecto inmobiliario "Castellana Plaza"

La Compañía a partir de diciembre del 2019, reconoce como un activo intangible el pago de US\$80,000 por el derecho adquirido para participar en el 15% del proyecto inmobiliario "Castellana Plaza", cuya promotora es la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A., una entidad relacionada del Grupo Vazquez.

(ii) Amortización

La amortización de activos intangibles se calcula sobre el monto amortizable que corresponde al costo del activo. La amortización es reconocida en resultados con base en el método de amortización lineal hasta finalizar el proyecto inmobiliario, esto es, hasta la construcción y venta de su segunda etapa que se estima en 10 años. La amortización en este tiempo refleja con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Se estima que el valor residual del activo intangible es igual a cero con la siguiente estimación de vida útil:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Participación en proyecto inmobiliario	<u>10</u>

La vida útil y el método de amortización se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la amortización sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros del activo intangible y se ajustan si es necesario.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

f) Deterioro de activos no financieros

Los elementos de muebles, enseres y equipos, así como los activos intangibles, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (muebles, enseres y equipos y activos intangibles), debido a que, la Administración considera que dadas las características de sus activos no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta 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.

(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 puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado para sociedades en general se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del periodo. Para micro y pequeñas empresas, así como para exportadores habituales, siempre que se mantenga o incremente el empleo, la tarifa de impuesto a la renta es del 22%

Hasta el periodo 2018, el impuesto a la renta definitivo representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo. A partir del 2019 si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

(ii) Impuesto diferido.-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades grabables sujetas a impuesto.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las ganancias fiscales en el futuro, y cualquier pérdida tributaria no utilizada o crédito tributario no utilizado, limitado en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles contra las cuales se puedan utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que aumenten las ganancias fiscales en el futuro.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan sin descontarse y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan sólo cuando la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de compensar los montos y tiene la intención de liquidarlos por su valor neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Activo y pasivo por impuesto corriente

Los activos y / o pasivos por impuestos corrientes comprenden las obligaciones o reclamos a las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de recuperación o pago a la fecha de los estados financieros.

h) Beneficios a empleados

(i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

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.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, se establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio o por acuerdo entre el empleador y el trabajador, 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 prestados a la misma empresa o empleador.

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.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(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 fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% 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 de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

i) **Provisiones y contingencias**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

j) **Compensaciones de saldos**

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

k) **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos por la Compañía, considerando el precio establecido en la transacción y cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia de control al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

A continuación, se describen los criterios de reconocimiento de ingresos por tipo de bien o servicio que presta la Compañía:

(i) Ingreso por venta de bienes (inmuebles)

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias se reconocen cuando se transfiere el control del activo en un momento del tiempo, siendo esto cuando el activo o inmueble se entrega al cliente, y no hay obligaciones de desempeño pendientes de cumplirse que pueda afectar la aceptación del inmueble por parte del cliente. Las ventas de inmueble, se realizan generalmente al amparo de contratos, los cuales establecen acuerdos y términos de cumplimiento y penalidades para ambas partes. El momento en que un cliente obtiene el control, ocurre en el instante en que el inmueble ha sido inscrito en el registrador mercantil.

(ii) Ingresos por servicios

La Compañía presta servicios de dirección, gerenciamiento y fiscalización de proyectos, los cuales se satisfacen a lo largo del tiempo a medida que se presta el servicio. El grado de terminación para determinar el importe del ingreso a reconocer, se evalúa sobre la base de inspecciones de los trabajos ejecutados.

(iii) Ingresos por comisión

Los ingresos por comisión relacionados con la prestación de servicios de comercialización de inmuebles se reconocen por el importe de las comisiones recibidas en el momento en el que se suministra el servicio objeto de la transacción. La obligación de desempeño de la Compañía es gestionar la venta de inmuebles sobre la cual tiene derecho a una comisión, una vez concretado la venta. Cuando la entidad satisface su compromiso de gestionar que los bienes inmuebles se proporcionen al cliente (que, en este caso, es cuando el cliente tiene el control de los bienes que compran), la entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias por el importe de la comisión a que tiene derecho

(iv) Ingresos por participación en negocios fiduciarios

La Compañía registra ingresos provenientes de su participación en negocios fiduciarios, en base a su participación de la utilidad neta declarada por el fideicomiso luego de impuestos.

l) Reconocimiento de 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 haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

m) Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por la junta de accionistas de la Compañía.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía. La alta Gerencia es concedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados al 31 de diciembre del 2019 son: a) riesgo de crédito y b) riesgo de liquidez.

a) *Riesgo de crédito.* - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	239,166	228,547
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	114,955	156,629
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	476,619	240,339
		<u>830,740</u>	<u>625,515</u>
Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo - Derechos	18	568,213	394,703
		<u>1,398,953</u>	<u>1,020,218</u>

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la empresa. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
Banco de Guayaquil	AAA / AAA	*
Banco de Pichincha	AAA- / AAA-	*
Banco del Pacífico	AAA	*
Mutualista Azuay	AA-	**

* SBS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019

* SEPS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera de crédito está directamente relacionada con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas.

La Compañía aplica un modelo simplificado para determinar las pérdidas crediticias esperadas, estimando la probabilidad futura de pérdidas de incobrables en base al comportamiento de las pérdidas crediticias históricas. Para ello se agrupan las cuentas por cobrar de acuerdo al segmento que las origina (si lo hubiera) y sus rangos de antigüedad. El modelo simplificado considera también la inclusión de variables predictivas que permitan identificar los eventos que harán que tales pérdidas aumenten o disminuyan en el futuro como resultado de tendencias macroeconómicas o de la industria.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 la Administración no ha considerado necesario incrementar una provisión para deterioro para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ya que los principales clientes tienen un riesgo crediticio bajo y la información histórica no determina una máxima exposición de riesgo de pérdida, por consiguiente cualquier estimación de pérdidas crediticias esperadas no sería material o relevante para los estados financieros adjuntos.

La antigüedad de los saldos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 de US\$114,955 está concentrada en el rango de corriente.

- b) *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La antigüedad de los saldos de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 de US\$376,316 está concentrada en el rango de 0 a 6 meses.

La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago. Los vencimientos de los pasivos principalmente con proveedores locales son a corto plazo y a la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha generado una pérdida de US\$586 (US\$ 57,065 en 2018). La Administración ha realizado proyecciones de ingresos para el periodo 2020 estimando ganancias que de acuerdo a la Administración los considera alcanzables.

Los planes de la Compañía para administrar la liquidez se basan principalmente en:

- Incrementar las recaudaciones como resultado del aumento de sus ingresos en aproximadamente US\$308,025 producto de nuevos proyectos y mantener los días de cobro de la cartera de clientes
- Recuperación de gran parte de los valores invertidos en el proyecto La Castellana, lo que nos permite efectuar un nuevo proyecto.
- Nueva inversión realizada en la Compañía Mastermat S.A. por US\$28,800, que permite participar del negocio de acabados de construcción.
- Traslado de oficinas que implica un ahorro aproximado de US\$18.000 anual.

(ii) Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, así como los planes de inversión a mediano y largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (Continuación)

La Empresa monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. El capital total corresponde a todos los componentes del patrimonio y la deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente menos la caja disponible. La ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	Valor en libros	
	2019	2018
Total pasivos	451,976	113,139
Menos efectivo y equivalente de efectivo	(239,166)	(228,547)
Deuda neta	212,810	(115,408)
Total patrimonio	1,091,481	1,094,989
Ratio deuda neta – patrimonio neto	0.19	(0.11)

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	239,166	228,547
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 7)	114,955	156,629
Cuentas por cobrar partes relacionadas (nota 18)	476,619	240,339
Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo (nota 18)	568,213	394,703
Total activos financieros	<u>1,398,953</u>	<u>625,515</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras (nota 12)	350,000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 13)	29,316	36,503
Total pasivos financieros	<u>379,316</u>	<u>36,503</u>

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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



INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	100	100
Bancos	47,180	228,447
Inversiones temporales	191,886	-
Total	<u>239,166</u>	<u>228,547</u>

Inversiones temporales representa póliza aperturada en institución financiera local, renovada a 32 días plazo (con fecha de vencimiento enero del 2020) a una tasa de interés del 5%.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de efectivo y equivalente de efectivo no posee restricciones.

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	39,094	90,456
Provisión de ingresos	4,121	-
Empleados	3,800	10,507
Activo contingente - Indemnizaciones (Nota 17)	55,666	55,666
Anticipo a proveedores	12,000	-
Otros	275	-
Total	<u>114,956</u>	<u>156,629</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de cuenta por cobrar clientes incluye el valor de US\$26,827 proveniente de cesión de derechos de departamentos #103 Asturias Plaza y US\$ 12,266 de parqueaderos Urbanización Vista Linda.

El Municipio de Cuenca mediante anuncio de "Proyecto de pavimentación" emitido y publicado el 31 de diciembre del 2018, confirma la expropiación por parte del Municipio de Cuenca, 184.9 mt² de terreno ubicado en la "Urbanización La Recoleta". La Compañía, considerando dicha aceptación publica por parte del Municipio, ha procedido a reconocer al 31 de diciembre del 2018 un ingreso por indemnización [1] y como contrapartida un activo contingente, sobre la base de que la Compañía tiene derecho a una contraprestación por la transferencia del terreno expropiado. La estimación de la contraprestación a recibir, es de US\$ 55,666 la cual se formuló en base al avalúo catastral emitido por dicho municipio.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no genera intereses.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y a las pérdidas por deterioro relacionadas con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se revelan en la nota 4.

8. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de inventarios es como sigue:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Inventarios (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Parqueaderos	14,793	24,655
Departamentos	-	99,192
	14,793	123,847

Un movimiento de los inventarios de terrenos, parqueaderos y departamentos al y por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2019, es el siguiente:

	Saldos al 31/12/18	Resciliación	Costo de ventas	Saldos al 31/12/19
Parqueaderos	24,655	-	(9,862)	14,793
Departamentos	99,192	26,396	(125,588)	-
Total	123,847	26,396	(135,450)	14,793

El saldo del inventario de parqueaderos, corresponde a cuatro estacionamientos ubicados en la Urbanización Vista Linda II.

9. Muebles, enseres y equipos, neto

El detalle del saldo y movimiento de muebles, enseres y equipos, neto por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	Saldos al 31/12/18	Adiciones	Bajas y otras	Saldos al 31/12/19
Instalaciones	-	1,000	-	1,000
Muebles y enseres y equipos	16,546	-	(10,408)	6,138
Equipos de computación	34,939	2,142	(832)	36,249
Otras	823	-	(823)	-
Subtotal costo	52,308	3,142	(12,063)	43,387
Depreciación acumulada	(39,963)	(4,857)	11,645	(33,174)
Total	12,345	(1,715)	(417)	10,213

	Saldos al 31/12/17	Adiciones	Ventas, bajas y otras	Saldos al 31/12/18
Muebles y enseres y equipos	16,628	414	(496)	16,546
Equipos de computación	29,131	7,598	(1,790)	34,939
Otras	823	-	-	823
Subtotal costo	46,582	8,012	(2,286)	52,308
Depreciación acumulada	(37,296)	(3,688)	1,021	(39,963)
Total	9,286	4,324	(1,265)	12,345

Al 31 de diciembre del 2019, los muebles, enseres y equipos no han sido entregados en garantías, ni pignorados.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Inversión en acciones y derechos de capital

Una descripción de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

Entidad	Actividad principal	Porcentaje de participación en el capital		Importe en libros (costo) US dólares	
		2019	2018	2019	2018
Castellanaplaza S.A.	Venta de inmuebles	15%	-	150	-

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no ha recibido dividendos por esta inversión.

11. Activos intangibles

El detalle y movimiento de activos intangibles al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	-
Derecho de participación en proyecto la Castellana	80,000
Amortización	-
Saldo al final del año	<u>80,000</u>

12. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de obligaciones financieras corresponde a préstamo recibido del Banco de Guayaquil por US\$350,000, a una tasa de interés nominal del 8.95% y plazo de 181 días (27 de enero del 2020). Los fondos recibidos neto de descuentos fueron transferidos por concepto de préstamos a Castellanaplaza S.A. (ver nota 18)

13. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	8,858	16,857
Intereses por pagar – Banco de Guayaquil (ver nota 10)	14,280	-
Anticipo de clientes	-	10,544
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	6,142	9,102
Directores	36	-
Total	<u>29,316</u>	<u>36,503</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar a Directores, corresponde a la provisión de las dietas y bonificaciones por participaciones en los directorios del periodo y que fueron aprobados por US\$36.

14. Impuesto a la renta

a) Activos y pasivos de impuestos corrientes

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos por impuestos corrientes:		
– Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	8,775	9,561
– Anticipo del impuesto a la renta	2,629	2,794
– Impuesto al valor agregado	-	651
	11,404	13,006
Total	11,404	13,006

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2019, corresponde a crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por clientes. Un movimiento de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	<u>2019</u>
Saldo por cobrar al inicio del año	9,561
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	6,722
Compensación con impuesto a la renta	(7,508)
Saldo al final del año	8,775

Un detalle de la antigüedad del impuesto a la renta pagado en exceso es como sigue:

<u>Retenciones en la fuente</u>	<u>US\$</u>
2018	2,053
2019	6,722
	8,775

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración. Podrá también ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
– Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado	3,981	208
– Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	905	5,302
– Impuesto a la renta por pagar	915	10,303
	5,801	15,813
Total	5,801	15,813

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 del impuesto al valor agregado por pagar, corresponde al impuesto cobrado en ventas, durante el mes de diciembre, cuyos saldos se pagarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

Un movimiento y el saldo del impuesto a la renta por pagar (por cobrar) a la fecha de declaración en el año siguiente con su respectiva compensación, es como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	10,303	6,847
Provisión cargada al gasto	915	10,303
Compensación con retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(7,508)	(4,840)
Compensación con anticipo mínimo pagado	(2,795)	(2,007)
Saldo al final del año	915	10,303

b) Conciliación del Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el gasto de impuesto a la renta comprende:

	2019	2018
Impuesto a la renta - corriente	915	10,303
Impuesto a la renta - diferido	-	-
	915	10,303

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, se determina como sigue:

	2019	2018
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	330	(46,762)
Mas – Gastos no deducibles	3,831	9,937
(Pérdida tributaria) Base imponible	4,160	(36,824)
22% de impuesto a la renta	915	-
Anticipo mínimo	-	10,303
Impuesto a la renta del periodo	915	10,303

La compañía en el 2019 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente. La compañía en el 2018 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del anticipo mínimo puesto que este es mayor a la determinación del 25% sobre las utilidades gravables.

c) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

Los contribuyentes quedaran exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando cumplan con las siguientes condiciones: a) Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; b) No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y c) No mantengan suscrito con el estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

d) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 % de los ingresos gravables. Adicionalmente, para efecto del cálculo del anticipo, las compañías podrán reducir del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y los aportes al seguro social obligatorio. También se excluyen los gastos por generación de nuevos empleos y por la adquisición de activos productivos. A partir del 2019 a la formula predicha, se restaran las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Hasta el periodo 2018, las disposiciones tributarias vigentes a esas fechas establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. A partir del periodo 2019, el pago del anticipo no es definitivo, sino que se puede pedir devolución, en caso de que el impuesto causado sea menor al anticipo. Además se podrá utilizar ese excedente pagado para crédito tributario en los siguientes tres años.

A partir del año 2020 se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta. Únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades.

Se encuentran exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exención no aplica cuando: el beneficiario efectivo, en los términos definidos en el reglamento, es una persona natural residente en Ecuador. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

e) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía. Dicha facultad están limitada a un número de periodo tributario anual, los cuales, por lo general, una vez transcurridos dan lugar a la expiración de dichas inspecciones. La facultad del Servicio de Rentas Internas para determinar la obligación tributaria caduca, sin que se requiera pronunciamiento previo:

- En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

- En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
- En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o en facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por lo tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los periodos 2016 al 2019, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

f) Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada 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, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

g) Reformas tributarias – 2020

El 31 de diciembre de 2019 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, la cual estará vigente y aplicable desde el 1 de enero de 2020. Un resumen de los principales cambios se incluye en la nota 25 a los estados financieros.

15. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo de reserva	-	117
Beneficios sociales	12,799	15,561
Participación de los empleados en las utilidades	58	-
Total	<u>12,857</u>	<u>15,678</u>

El movimiento de los gastos acumulados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Beneficios a empleados (Continuación)

	<u>Saldos al</u> <u>31/12/18</u>	<u>Cargo al</u> <u>gasto</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/19</u>
Fondo de reserva	117	816	(933)	-
Beneficios sociales	15,561	27,303	(30,065)	12,799
Participación de los empleados en las utilidades	-	58	-	58
Total	15,678	28,177	(30,998)	12,857

	<u>Saldos al</u> <u>31/12/17</u>	<u>Cargo al</u> <u>gasto</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/18</u>
Fondo de reserva	117	19,390	(19,390)	117
Beneficios sociales	12,216	27,216	(23,871)	15,561
Participación de los empleados en las utilidades	33,302	-	(33,302)	-
Total	45,635	46,606	(76,563)	15,678

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

16. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	33,082	32,951
Bonificación por desahucio	9,505	8,368
Total	42,587	41,319

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio, sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2019, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$394 en el 2019, US\$386 en el 2018), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de actividad y de mortalidad ecuatoriana; además, las siguientes tasas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de crecimiento de salarios	3.59%	3,91%
Tasa de descuento anual	7.92%	8,21%

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

16. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajadores con tiempo de servicio de menor a 10 años	17,645	16,520
Trabajadores con tiempo de servicio de mayor a 10 años	15,437	16,431
Total	33,082	32,951

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal y bonificación por desahucio podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando estas se apliquen exclusivamente a los pagos efectuados.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal:		
Saldo inicial	32,951	46,305
Incremento reserva matemática	1,766	7,143
Costo financiero	1,330	1,322
Reversión trabajadores salidos	(2,965)	-
Pagos	-	(21,819)
Total	33,082	32,951
Bonificación por desahucio:		
Saldo inicial	8,368	13,978
Incremento reserva matemática	865	2,238
Costo financiero	382	336
Reversión por trabajadores salidos	(110)	(8,184)
Total	9,505	8,368

17. Capital social y reservas

a) Capital social:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de US\$ 713,856 está constituido por 3,569,280 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$.0,20 cada una.

Un detalle de los accionistas que conforman el capital social, es como sigue:

	<u>% Participación</u>		<u># Acciones ordinarias y nominativas</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Holding in Ferle Holferle S.A.	3.25%	3.25%	116,148	116,148
Vapcorporacion Cia. Ltda.	9.16%	9.16%	327,052	327,052
Vazpro S.A.	82.39%	82.39%	2,940,848	2,940,848
Malo Aguilera Juan Fernando	1.12%	1.12%	39,932	39,932
Malo Vazquez Fernando Andres	0.64%	0.64%	22,883	22,883
Moreno Vega Carlos Joaquin	2.98%	2.98%	106,434	106,434
Muñoz Gonzalez Carlos Patricio	0.45%	0.45%	15,983	15,983
Total	100.00%	100.00%	3,569,280	3,569,280

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Capital social y reservas (Continuación)

b) Reserva legal:

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

c) Reserva Facultativa

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto como reserva legal.

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías y partes relacionadas por el año que terminó el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos provenientes de:		
Dirección y gerenciamiento de proyectos	266,222	261,663
Comercialización de proyectos La Castellana	94,501	24,474
Intereses sobre préstamos	38,654	-
	<u>399,377</u>	<u>286,137</u>
Prestamos:		
Concedidos	(498,750)	(646,000)
Recibidos	-	15,000
		<u> </u>
Anticipos/aportes/pagos por cuenta de:		
Proyecto La Castellana	(80,000)	(159,566)
		<u> </u>
Dividendos:		
Pagados	-	(85,663)
		<u> </u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de las compañías relacionadas a las que se proporciona los servicios de dirección y gerenciamiento de proyectos, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Castellanaplaza S.A.	160,619	-
Importadora Tomebamba S.A.	35,124	160,355
Ferle S.A.	45,288	14,904
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	25,191	79,728
Juan F. Vazquez	-	6,676
	<u>266,222</u>	<u>261,663</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas (Continuación)

Durante el periodo 2018, la Compañía realizó desembolsos como aportes con cargo al proyecto la Castellana, por un valor de US\$159,566.

Con fecha 27 de marzo del 2018, mediante acta de junta general ordinaria de accionistas, se aprobó el pago de dividendos a los accionistas de las utilidades del periodo 2017 hasta un 52.34% de la utilidad líquida, procediendo a la distribución de US\$85,663.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas producto de las transacciones arriba mencionadas, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A.	356	50,808
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A. (anticipo por pago de planillas de obra)	-	159,566
Ferte S.A.	6,033	5,491
Castellanaplaza S.A.	23,098	-
Castellanaplaza S.A. (provisión de ingresos)	40,446	24,474
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A. (exceso de aportes Castellanaplaza S.A.)	39,888	.
Otras	16,667	-
	126,488	240,339
Cuentas por cobrar no comerciales:		
Préstamos concedidos - Castellanaplaza S.A.	350,131	-
Total cuentas por cobrar corto plazo	476,619	240,339
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar largo plazo:		
Castellanaplaza S.A.	539,412	-
Mastermat S.A. (ver nota 4(b))	28,800	-
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa	-	394,703
Total cuentas por cobrar largo plazo	568,213	394,703

Con fecha 18 de diciembre del 2019 se firmó un acuerdo de cesión de crédito en la cual se transfiere a Inmobiliaria Paucarbamba el valor de US\$539,412 como cuenta por cobrar proveniente de una deuda de Castellanaplaza a Ecuaneropa, cuya cesión se encuentra respaldada mediante una letra de cambio.

El valor original de la cuenta por cobrar de Paucarbamba a Ecuaneropa proviene del saldo del 2018 (US\$159,566 y US\$394,703) y del préstamo en el 2019 de US\$ 105,031 totalizando US\$659,300. De este valor fue descontado US\$80,000 (nota 11) como pago por derecho de participación del 15% en el proyecto La Castellana quedando el saldo neto al 31 de diciembre de US\$579,300 (incluye US\$39,888 clasificado como cuentas por cobrar comerciales)

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de cuentas por cobrar largo plazo de compañías relacionadas por US\$394,703, corresponde originalmente a préstamos entregados durante el 2017 a Ecuaneocopa S.A. por US\$185,000 y la transferencia proveniente de la cuenta por cobrar no comerciales de US\$209,703.

Compensación del personal clave de la gerencia

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compensación a miembro clave de la gerencia fue la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de nómina y otros beneficios	37,300	66,582
	<u>37,300</u>	<u>66,582</u>

19. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente. La Compañía genera ingresos principalmente de la venta de inmuebles y la prestación de servicios de dirección y gerenciamiento de proyectos. Otra fuente de ingresos, incluye las comisiones por comercialización de bienes inmuebles.

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias la 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas de departamentos y parqueaderos	162,759	98,080
Dirección y gerenciamiento de proyectos (nota 16)	175,081	328,231
Comisión por comercialización de inmuebles (nota 16)	62,043	24,474
Otros servicios	13,478	1,490
Subtotal	413,361	452,275
Provisión de ingresos	54,474	-
	<u>467,835</u>	<u>452,275</u>

Los saldos de apertura y de cierre de las cuentas por cobrar procedente de los contratos de clientes, se incluyen en la nota 7 y 17 a los estados financieros.

20. Otros ingresos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los otros ingresos están compuesto de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos contingentes – Indemnización	-	55,666
Utilidad en venta de muebles, enseres y equipos	-	304
Otros ingresos	9,532	-
Reembolso	2,173	7,024
	<u>11,705</u>	<u>62,994</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

21. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a los empleados	262,657	358,661
Arrendamiento	19,926	19,709
Costo departamentos y parqueaderos	151,639	91,749
Costo de terrenos	-	4,348
Impuestos, tasas y contribuciones	7,289	8,187
Honorarios profesionales	12,441	16,395
Reembolsos	2,173	7,023
Publicidad	9,595	4,578
Amortización licencias	1,969	2,957
Gastos de viaje	3,401	168
Depreciación	3,223	3,688
Otros	24,530	47,855
	<u>500,995</u>	<u>565,318</u>

22. Flujo de efectivo

a) Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación

Una conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:			
(Pérdida) / Ganancia neta		(586)	(57,065)
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	9	4,857	3,688
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	16	1,378	10,527
Provisión ingresos servicios	19	(54,474)	-
Provisión ingresos comisiones		-	(24,474)
Provisión ingresos por indemnización		-	(55,666)
Otros ingresos		-	(6,700)
Otros egresos		15,670	-
		<u>(32,569)</u>	<u>(72,625)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		36,489	(104,912)
(Aumento) disminución en inventarios		109,054	2,263
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		1,602	(3,490)
(Aumento) Disminución en gastos anticipados		17,177	(38,284)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar		(23,209)	70,866
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes		(10,927)	(6,528)
(Disminución) beneficios a empleados		(2,879)	(29,957)
Pagos de jubilación patronal y bonificación por desahucio	16	(110)	(30,003)
Total ajustes		<u>127,197</u>	<u>(140,045)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>94,042</u>	<u>(269,735)</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

22. Flujo de efectivo (Continuación)

b) Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Al 31 de diciembre del 2019 un resumen de cambios entre los saldos iniciales y finales de activos o pasivos que surjan de actividades de financiamiento y que generen cambios en flujos de efectivo o cambios de flujos no monetarios es el siguiente:

	Al 1-ene-19	Flujo de efectivo	Adquisición	Pagos / Cobros	Cambios no monetarios Reclasificación	Al 31-dic-19
Obligaciones financieras (Nota 12)	-	350,000	350,000	-	-	350,000
Total	-	350,000	350,000	-	-	350,000

23. Contingencias

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2016 al 2019, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales.

24. Cambios en la legislación tributaria – 2020

Un resumen de los principales cambios en temas tributarios que regirán a partir del 1 de enero del 2020, son los siguientes:

Impuesto a la renta

- ⇒ Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- ⇒ Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:
 - Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
 - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.
 - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).
- ⇒ Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunicola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

24. Cambios en la legislación tributaria – 2020 (Continuación)

- ⇒ Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- ⇒ Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una fórmula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- ⇒ Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- ⇒ Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. El exceso será no deducible.
- ⇒ Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso será no deducible.
- ⇒ Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- ⇒ Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- ⇒ Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- ⇒ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.
- ⇒ Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- ⇒ Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos

Impuesto al valor agregado

- ⇒ Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- ⇒ Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

24. Cambios en la legislación tributaria – 2020 (Continuación)

- ⇒ Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- ⇒ Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales

Impuesto a los consumos especiales

- ⇒ Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- ⇒ Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas

- ⇒ Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- ⇒ En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales
- ⇒ Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

- ⇒ Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- ⇒ Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018.
- ⇒ Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- ⇒ Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

25. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de un coronavirus (COVID-19) 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

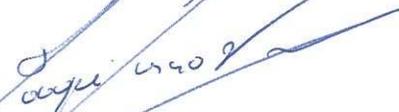
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

25. Eventos subsecuentes (Continuación)

emitió el estado de excepción por el lapso de 14 días, 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 (20 de marzo del 2020).



Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General



Ing. María del Pilar Tapia
Contador

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

**Aplicación de procedimientos convenidos para verificar
el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del
terrorismo y otros delitos**

Al 31 de diciembre del 2019

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.

Aplicación de procedimientos convenidos para verificar el cumplimiento de las medidas
de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos
Al 31 de diciembre del 2019

Índice del contenido **Páginas**

Informe de los auditores independientes 1

Anexos:

- Procedimientos convenidos, resultados y hallazgos. 1

Abreviaturas usadas:

UAFE. - Unidad de Análisis Financiero y Económico
SCVS. - Superintendencia de Compañías Valores y Seguros

Informe de los Auditores Independientes

Sobre la aplicación de procedimientos convenidos para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.

Hemos efectuado los procedimientos indicados en el Anexo I adjunto, los cuales fueron previamente convenidos con usted y que en calidad de auditores externos de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. INC-DNCDN-2019-0020 del 27 de noviembre del 2019, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía, para lo cual se consideró los procedimientos indicados y requeridos en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros el 26 de mayo del 2015. Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados aplicable a trabajos de procedimientos convenidos. En un trabajo de esta naturaleza son los usuarios del informe quienes evalúan por sí mismo los procedimientos acordados y los hallazgos informados y extraen sus propias conclusiones del trabajo realizado por el auditor. Los procedimientos fueron aplicados únicamente para asistir a la Administración de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** en verificar el cumplimiento sobre las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, requerido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El anexo I adjunto, es parte integrante de este informe y describe los procedimientos aplicados, resultados y hallazgos de la revisión a la información suministrada por la Compañía.

Debido a que los procedimientos antes citados no constituyen una auditoría ni una revisión, realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Trabajos de Revisión, no expresamos opinión alguna sobre los estados financieros de la Compañía, o de alguna cuenta o rubro relacionado con los mismos. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o hubiéramos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales de Trabajos de Revisión, pudieran haber surgido otros asuntos que podrían haber llamado nuestra atención, y que habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente para uso de la Administración de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** y para ser presentado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y, por tanto, no debe ser utilizado para algún otro propósito, ni ser distribuido a alguna otra parte interesada. Este informe se refiere exclusivamente a los asuntos especificados en el primer párrafo y no se extiende a los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** considerados en su conjunto.



NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
SC-RNAE No. 2-728

Sabel Gutiérrez de Vásconez, Socia
Representante Legal

Marzo 20 del 2020
Guayaquil, Ecuador

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. 3A3
🌐 www.ngv.com.ec

Informe de los Auditores Independientes
Sobre la aplicación de procedimientos convenidos para verificar
el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de
activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Procedimientos aplicados

1. Verificamos la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. Verificamos, en el caso de los grupos empresariales o holding si aplicare, que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
4. Confirmamos que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio.
5. Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - 5.1 Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
 - 5.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - 5.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.
 - 5.4 Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
6. Determinamos si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
7. Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos, además su registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Resultados y hallazgos

Como producto de los procedimientos aplicados y descritos en los puntos 1 al 7, reportamos los resultados y hallazgos en el orden de los puntos antes indicado:

1. Obtuvimos copia de la calificación del oficial de cumplimiento la cual fue otorgada mediante Resolución No. SC-DNPLA-14-1375 emitida el 17 de Julio del 2014 emitido por la SCVS y el código de registro otorgado mediante notificación de la Unidad de Análisis Financiero del 29 de Mayo del 2013.
2. Verificamos que la Compañía ha fijado políticas y procedimientos de control para evitar el Lavado de Activos provenientes de actividades delictivas, los cuales se encuentran detallados en el Manual de Prevención del Lavado de Activos aprobado por los accionistas mediante junta general ordinaria de accionistas el 24 de marzo del 2014 y reformas aprobadas mediante acta de junta general ordinaria y universal de accionistas del 18 de abril del 2017 y 26 de junio del 2020.

Informe de los Auditores Independientes
Sobre la aplicación de procedimientos convenidos para verificar
el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de
activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

3. Producto de las indagaciones realizadas con la Administración, fuimos informados que la Compañía NO es una Holding o grupo empresarial, razón por lo cual el Manual de Prevención del Lavado de Activos es aplicable solo para **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** y no se extiende o unifica las prácticas de prevención de Lavado de Activos hacia otras Compañías.
4. Con fecha 15 de enero del 2020, el oficial de cumplimiento preparó su informe anual el cual se encuentra aprobado por la Junta General de Accionistas con fecha 26 de junio del 2020.
5. Los meses seleccionados aleatoriamente para la selección de muestras, corresponden a los meses de enero, marzo, junio, julio, septiembre y diciembre. Sobre estos meses realizamos lo siguiente:

5.1 De la información provista por el departamento financiero, consolidamos las operaciones o transacciones de pago de clientes, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal de US\$ 10.000. Un resumen de los depósitos de clientes por venta de departamentos es el siguiente:

Mes	Depósito de clientes iguales o superiores al umbral (US\$,10,000)
Enero	38,496
Marzo	-
Junio	-
Julio	-
Septiembre	-
Diciembre	-

- 5.2 Obtuvimos los reportes mensuales (RESU) de los meses marzo, junio, julio, septiembre y diciembre, estos, dieron como resultado que las sumas de los depósitos por mes no superan el umbral, sin embargo, fueron reportados por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero con su certificado de envío éxitos (*ver punto 5.3*).
- 5.3 Cotejamos que los clientes que superan el umbral hayan sido reportados a la UAFE, obteniendo el siguiente resultado:

Mes	Clientes que superan el umbral	Valor US\$	Obligación de reportar a la UAFE	Clientes reportados a la UAFE	Valor US\$
Enero	01	38,496	Si	04	47,936
Marzo	00	-	Si	02	3,440
Junio	00	-	Si	02	3,440
Julio	00	-	Si	01	2,807
Septiembre	00	-	Si	02	3,190
Diciembre	00	-	Si	02	3,573

Informe de los Auditores Independientes
Sobre la aplicación de procedimientos convenidos para verificar
el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de
activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

5.4 Seleccionamos el 5% de los clientes para verificar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia, obteniendo el siguiente resultado:

Mes	Total clientes que superan el umbral		Muestra		Cumple políticas de debida diligencia		Observación
	#	US\$	# clientes	US\$	Si	No	
Enero	01	38,496	01	38,496	✓	-	-
Marzo	00	-	00	-	N/A	N/A	-
Junio	00	-	00	-	N/A	N/A	-
Julio	00	-	00	-	N/A	N/A	-
Septiembre	00	-	00	-	N/A	N/A	-
Diciembre	00	-	00	-	N/A	N/A	-

6. Los archivos de los clientes son controlados de manera física, los cuales en caso que terminen la relación, los mantendrán en file por los cinco primeros años, manteniendo luego un respaldo de la información en medios magnéticos por los cinco años restantes.
7. A la fecha de este informe obtuvimos la matriz de riesgo, la misma que es aplicada en caso de operaciones inusuales o señales de alerta, la cual fue reformada y aprobadas mediante acta de junta general universal de accionistas del 18 de abril del 2017, además las últimas reformas a dicha matriz efectuadas el 19 de marzo del 2019 y 26 de junio del 2020. Al 31 de diciembre del 2019, no se produjeron operaciones inusuales