

MASCORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía MASCORP S.A. fue constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública celebrada el 06 de septiembre del 1991 con domicilio en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas y aprobada por la Superintendencia de compañías mediante resolución No. 91-2-1-1-0002746, siendo su actividad principal la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive las sujetas al régimen de propiedad horizontal, pudiendo tomar, para la venta o comercialización inmobiliaria de terceros.

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Operaciones.- La compañía inicio sus operaciones en el año 1991.

Entorno Económico.- Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Sus operaciones han sido financiadas en parte por el otorgamiento de créditos de sus proveedores que oscilan entre 30 y 60 días plazo y con préstamos de instituciones financieras. No se ha establecido prácticas de Gobierno Corporativo, sin embargo, sus accionistas mantienen una amplia participación de los objetivos estratégicos, decisiones financieras, operativas y resultados de la actividad de la Compañía.

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019, han sido aprobados por la administración de la Compañía en febrero 17 de 2020. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que será proporcionado al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la administración el 15 de febrero de 2019.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

2.2. Bases de Presentación de los Estados Financieros.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

2.3. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”:

El 20 de Noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2010 hasta el 1 de enero de 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

2.4. Transacciones en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros de la entidad individual, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

A continuación, se resume las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

2.7. Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado

Las cuentas documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y otras cuentas por cobrar corrientes, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el estado de resultados integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

2.8. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

*Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9. Propiedades, planta y equipos (NIC 16)

El rubro de propiedades, plantas y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La compañía mantenga el control de estos activos.

2.9.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

2.9.2. *Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales*

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades, Planta y Equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de Computo	3
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedad, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la compañía, aquellos bienes de propiedades plantan y equipo que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

Adicionalmente, no existe evidencia que la compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de la propiedad, planta de su ubicación actual.

2.10. **Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

2.11. **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que, a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

2.12. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.13. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.13.1. Impuestos diferidos:

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.13.2. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.14. Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.15. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por servicios de arriendo, alquiler, entre otros, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del período. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;

- c) el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.16. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

2.17. Estado de Flujos de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.18. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar; vender partidas no financieras. Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros. Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidos al costo amortizado. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

2.18.1. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El período de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

2.18.2. *Préstamos y Cuentas por cobrar.*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses (de existir) desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

2.18.3. *Baja en cuentas de un activo financiero.*

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso.
- c) La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

2.19. Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.19.1. *Baja en cuentas de un pasivo financiero.*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.19.2. *Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones.*

NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 desde el período anterior. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable.

El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2014. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2015.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de MASCORP S.A.

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignará sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por el Grupo, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 “Deterioro de valor de activos”, la compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Impuesto a la renta corriente

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

3.3. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

3.4. NIIF 11 – Acuerdos conjuntos – Contabilizaciones de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

3.5. La NIIF 15 Ingresos de Actividades ordinarias procedentes con contratos con clientes.

Esta norma específica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos de los contratos excepto aquellos que se encuentra entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro arrendamiento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad cuando reconocer el ingreso:

1. Identificar el contrato con el cliente; Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.
2. Identificar la obligación de desempeño del contrato; Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlo en la evaluación del reconocimiento del ingreso.
3. Determinar el precio de la transacción; Esta lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.

4. Asignación de precios en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sea distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño

Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuando y como reconocer los ingresos; Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2019 o después, y se permite su aplicación anticipada

3.6. NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamientos
 - NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
 - SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
 - SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan legal de un arrendamiento
- Define la forma de contabilizar para el arrendamiento y para el arrendador

3.7. NIIF 17 Contratos de seguros

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, se permite su aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 anteriormente a la aplicación de esta NIIF 17.

3.8. Índices de precios al consumidor

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

AÑO TERMINADO	VARIACION
31 DICIEMBRE	PORCENTUAL
2015	3
2016	1,12
2017	(0,20)
2018	(0,40)
2019	(0,30)

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La cuenta efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidos como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Fondo Caja		
Caja	150	250
Fondo Banco		
Bancos a)	227,270	168,786
Inversiones Financieras b)	200,000	-
Total efectivo y equivalente de efectivo.	427,420	169,036

a) Corresponde principalmente a cuentas corrientes de Banco Bolivariano por US\$70,365 y Banco Internacional por US\$ 156,895 para el año 2019 (US\$154,033 y US\$14,753 respectivamente para el año 2018).

b) Corresponde a un Certificado de Depósito con el Banco Internacional por \$200,000 con una tasa del 4% a 31 días plazo.

NOTA 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidos como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Documentos y cuentas por cobrar a)	5,032	9,512
Otros	-	61,529
Provisión por deterioro	-	(7,280)
Total doc. y cuentas por cobrar no relacionadas.	5,032	63,761

a) Al 31 de diciembre del 2019, incluyen principalmente cobros por arriendo de propiedades.

NOTA 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Los documentos y cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están constituidos como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
L. Henriques & Cía. S.A. a)	512,856	1,112,770
Préstamo Compañía Relacionada	257,144	-
Total Doc. y Cuentas por cobrar Relacionadas.	770,000	1,112,770

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a cobros por préstamos e interés del 5% anual, además de cobros por arriendos a Compañía Relacionada L. Henriques & Cía. S.A.

NOTA 7. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los Impuestos por Cobrar es el siguiente:

	(Dólares)	
	2019	2018
Crédito Tributario a favor de la Compañía	109,257	-
Retenciones de Iva a favor de la Compañía	100,621	55,257
Retenciones del año corriente	-	93,270
Total Impuestos por cobrar.	209,878	148,527

Retenciones en la fuente y Crédito Tributario: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a las retenciones que le han realizado a la Compañía por las compras de bienes y servicios y los anticipos de impuesto a la renta y que será utilizado con la declaración de impuesto a la renta del ejercicio 2019.

Las retenciones pueden ser reintegradas mediante solicitud de pago en exceso, presentando el reclamo de pago indebido o utilizando directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario deberá ser informado oportunamente a la administración tributaria.

NOTA 8. PAGOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los Pagos por Anticipado es como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Anticipo por Compra de Activos a)	44,904	48,906
Seguros Cóndor	1,358	362
Total Pagos por Anticipado.	46,262	49,268

a) Corresponde principalmente los anticipos por US\$ 44,904 para el año 2019 (US\$ 48,906 para el año 2018), el cual corresponde a la cuota inicial de pago del anticipo por la futura adquisición de un bien.

NOTA 9. ACTIVO FIJO, NETO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de Activo Fijo es como sigue:

(Dólares)				
DETALLE	Saldo 12/31/2018	Adiciones	Bajas/ Reclasific.	Saldo 12/31/2019
Depreciables:				
Muebles y Enseres	6,831	8,973	-	15,804
Equipos de Oficina	7,013	24,052	-	31,065
Maquinaria y Equipo	59,865	37,757	-	97,622
Equipos de Computo	3,300	19,759	10,854	33,913
Vehículo	9,298	169,311	-	178,609
Obras en Proceso CDD	369,026	391,199	(760,225)	-
Subtotal	455,333	651,051	(749,371)	357,013
Menos: Depreciación Acumulada	(46,622)	(30,513)	-	(77,135)
Total Activo fijo, neto.	408,711	620,538	(749,371)	279,878

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSION, NETO.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las Propiedades de Inversión va como sigue:

(Dólares)					
DETALLE	Saldo 12/31/2018	Adiciones	Bajas/ Reclasif.	Ventas	Saldo 12/31/2019
Terreno	2,385,086	-	-	-	2,385,086
Edificio - Parqueo	2,563,685	-	749,371	(64,344)	3,248,712
Subtotal	4,948,771	-	749,371	(64,344)	5,633,798
Menos: Depreciacion acumulada	(337,212)	(120,570)	-	13,695	(444,087)
Total Propiedades de Inversión, neto.	4,611,559	(120,570)	749,371	(50,649)	5,189,711

Adquisición de Propiedades de Inversión: Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía adquirió las propiedades de Inversión de locales, oficinas y parqueos de Plaza Proyecta.

NOTA 11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los documentos y cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo van como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
L. Henriques & Cía. S.A. a)	627,708	627,708
Total Doc. y Cuentas por cobrar - Relacionadas L/P.	627,708	627,708

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente una cuenta por cobrar a largo plazo, generando intereses mensuales por préstamos realizados a la Compañía L. Henríques & Cía. S.A., por un monto de US\$ 627,708.

NOTA 12. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las obligaciones bancarias están constituidas como sigue:

<u>Institución</u>	<u>% Tasas de interés</u>	(Dólares)	
		2019	2018
Banco Bolivariano S.A.	8.83/9.79	38,183	96,890
Banco Internacional	7/8.65	21,299	174,191
Total Endeudamiento financiero C/P.		59,482	271,081

NOTA 13. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Doc. Y Cuentas por Pagar no relacionadas están constituidas como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Proveedores	20,867	54,859
Otros	-	70
Total Doc. y Cuentas por pagar No Relacionadas.	20,867	54,929

Proveedores: Al 31 de diciembre de 2019, representan obligaciones con proveedores que la Compañía mantiene de forma corriente, no presentan deterioro y serán canceladas en un plazo no mayor a 120 días.

NOTA 14. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los documentos y cuentas por pagar relacionadas, incluyen principalmente documentos por pagar para operaciones de la compañía.

	(Dólares)	
	2019	2018
Accionista	234,696	387,217
L. Henriques & Cía. S.A.	3,918	-
Prohome S.A.	3,295	-
Total Doc. y Cuentas por pagar Relacionadas C/P.	241,909	387,217

Accionista: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene obligaciones pendientes de pago con el Señor Marcelo Alvear Amaya por US\$ 234,696 (US\$ 387,217 para el año 2018), estos montos no generan intereses.

NOTA 15. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los impuestos por pagar, están constituidas como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Retenciones por pagar	1,508	952
Impuesto a la Renta por pagar	158,136	175,078
Impuesto al Valor Agregado	-	11,400
Total Impuestos por pagar.	159,644	187,430

NOTA 16. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO A LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones bancarias por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	%	(Dólares)	
Institución	Tasas de interés	2019	2018
Banco Internacional	7/8.65	1,028,402	1,243,938
Banco Bolivariano S.A. (1)	8.83/9.79	777,733	238,863
Total Endeudamiento Financiero L/P.		1,806,135	1,482,801

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene un Préstamo Hipotecario con el Banco Bolivariano por los locales y oficinas de Plaza Proyecta.

NOTA 17. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los doc. y cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Accionista	282,854	282,854
Total Doc. y Cuentas por pagar Relacionadas L/P.	282,854	282,854

Accionista: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene obligaciones pendientes de pago con el Señor Marcelo Alvear Amaya a largo plazo por US\$ 282,854, estos montos no generan intereses.

NOTA 18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, otras cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Depósitos en Garantía	1,210	2,210
Total otras Cuentas por pagar L/P.	1,210	2,210

NOTA 19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la compañía este compuesto de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Marcelo Alvear	400,000	80%
Monica Alvear	25,000	5%
Ma. Delia Alvear	25,000	5%
Fabiana Alvear	25,000	5%
Ariana Alvear	25,000	5%
Total Capital Suscrito	500,000	100%

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está representado por 500.000 acciones ordinarias y normativas de USD\$ 1.00 cada una.

NOTA 20. RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de US\$ 83,291.

NOTA 21. INGRESOS Y GASTOS

Durante el año 2019 y 2018 el detalle de Ingresos, Costos y Gastos es el siguiente:

	2019		2018	
	Ventas	Costos/Gastos	Ventas	Costos/Gastos
Ventas, netas.	1,368,889		1,190,774	
Otros Ingresos	1,083		2,839	
Gastos de Administración		(577,732)		(431,494)
Gastos Financieros		(173,134)		(74,132)
Total Ingresos y Gastos.	1,369,972	(750,866)	1,193,613	(505,626)

A continuación, el detalle de Gastos de Administración:

	(Dólares)	
	2019	2018
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Mantenimiento y Reparaciones	256,894	85,985
Depreciaciones	151,082	74,988
Honorarios Profesionales	95,549	160,055
Otros Gastos Administrativos	62,389	102,324
Seguros	9,427	3,162
Servicios Básicos	2,391	4,980
Total Gastos Administrativos.	577,732	431,494

NOTA 22. IMPUESTO A LA RENTA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 25% sobre las utilidades gravables durante el año 2019 y 25% por año 2018. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo, la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Durante el ejercicio fiscal de 2019, el gasto de impuesto a la renta causado fue determinado como sigue:

	(Dólares)	
	2019	2018
Utilidad antes del Impuesto a la renta	619,105	687,987
(+) Gasto no deducible en el país	13,440	12,324
Utilidad Gravable	632,545	700,311
Tasa de Impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta	158,136	175,078
Impuesto a la renta causado	158,136	175,078
Menos: Retenciones en la Fte. Del periodo	(100,621)	(93,270)
Total a Pagar	57,515	81,808

Gastos no Deducibles: Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a US\$ 13,440 por depreciación de edificios de propiedades de inversión según NIIF (US\$ 12,324 para el año 2018).

Impuesto a la Renta: El impuesto a la renta está constituido a la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

NOTA 23. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

El 31 de diciembre de 2004, se publicó el Registro Oficial Suplemento No. 494, la reforma al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario, mediante el cual se pretende ajustar los ingresos tributarios del contribuyente para que reflejen las ganancias y costos entre partes relacionadas, como que, si estas se hubieren efectuado entre antes no relacionados, denominados precios de plena competencia.

NOTA 24. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, esto es al 11 de mayo de 2020 a través de Decreto Presidencial N°1017 del Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Lic. Lenin Moreno Garcés resuelve establecer el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional debido a la pandemia mundial denominada COVID-19, debido a este suceso pueden generarse eventos subsecuentes por la compañía MASCORP S.A.