

MASTERGERENCIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
MASTTERGERENCIA S.A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MASTTERGERENCIA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **MASTTERGERENCIA S.A.** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando,

según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

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

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

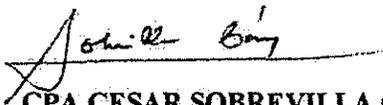
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 20 de febrero de 2020

MASTTERGERENCIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		1.678	1.003
Activo por impuesto corriente	7	<u>1.786</u>	<u>375</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3.464</u>	<u>1.378</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	4	150.000	686.587
Propiedad	5	368	644
Activo por impuesto diferido	7	-	568
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>150.368</u>	<u>687.799</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>153.833</u>	<u>689.177</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	70.000	691.005
Pasivo por impuesto corriente	7	<u>540</u>	<u>481</u>
TOTAL PASIVOS		<u>70.540</u>	<u>691.486</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	8	800	800
Reservas		6.209	5.544
Resultados acumulados		<u>76.283</u>	<u>(8.653)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>83.293</u>	<u>(2.309)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>153.833</u>	<u>689.177</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente



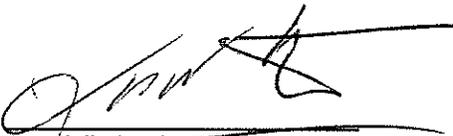
María Auxiliadora Piliás Aveiga
Contadora

MASTTERGERENCIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS			
Utilidad en venta de propiedad de inversión		233.807	-
Otros		<u>2.500</u>	<u>8.000</u>
		<u>236.307</u>	<u>8.000</u>
GASTOS			
Servicios de terceros		70.528	1.184
Mantenimiento y reparaciones		40.000	4.950
Impuestos y contribuciones		14.230	
Depreciación	5	276	276
Otros		<u>1.800</u>	<u>504</u>
		<u>126.834</u>	<u>6.914</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		109.473	1.086
Impuesto a la renta	7	<u>23.871</u>	<u>(302)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>85.602</u>	<u>1.388</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente



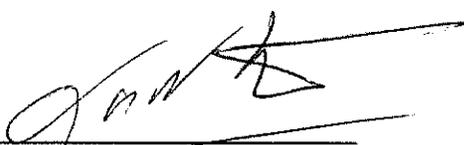
María Auxiliadora Piúas Aveiga
Contadora

MAST TERGERENCIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital	Reservas		Resultados acumulados	Total	
	suscrito	Facultativa	Revalorización			Capital
Saldos al 1 de enero de 2018	800	-	1.872	3.671	(10.040)	(3.697)
Utilidad del año	-	-	-	-	1.388	1.388
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	-	1.872	3.671	(8.652)	(2.308)
Transferencia	-	666	-	-	(666)	-
Utilidad del año	-	-	-	-	85.602	85.602
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>800</u>	<u>666</u>	<u>1.872</u>	<u>3.671</u>	<u>76.284</u>	<u>83.293</u>

Ver notas a los estados financieros

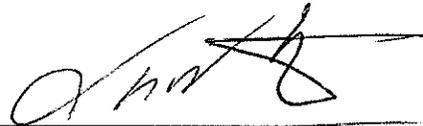

Ing. Julio Lamiva Cárdenas
Gerente


María Auxiliadora Púas Aveiga
Contadora

MASTTERGERENCIA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.019	2.018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		236.307	8.000
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(747.130)	(1.126)
Impuesto a la renta	7	(25.089)	(640)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(535.912)	6.234
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Venta (adición) de propiedades de inversión	4	536.587	(7.588)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		675	(1.353)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		1.003	2.357
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		1.679	1.003
CONCILIACIÓN DE LA RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del año		85.602	1.388
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	5	276	276
Impuesto a la renta	7	23.871	(302)
		109.749	1.362
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(1.411)	(375)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(621.005)	5.032
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente		(23.245)	215
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(535.912)	6.234

Ver notas a los estados financieros



Ing. Julio Larriva Cárdenas
Gerente



María Auxiliadora Piliás Aveiga
Contadora

MASTTERGERENCIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

MASTTERGERENCIA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima en Guayaquil – Ecuador, e inscrita el 6 de abril de 1993 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la Av. del Bombero C.C. La Piazza Los Ceibos Km. 6,5 vía a Salinas y su actividad será la administración de bienes inmuebles..

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de Febrero del 2020

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.4 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias

deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de la entrega de bienes y servicios.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el periodo con el que se relaciona.

2.5 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

4 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Terrenos		
Castelago	-	536.587
Las Nuñez	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>686.587</u>

Durante el año la Compañía

5 - PROPIEDAD

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Edificación	5.524	-	5.524
Depreciación acumulada	(4.880)	(276)	(5.156)
	<u>644</u>	<u>(276)</u>	<u>368</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Edificación	5.524	-	5.524
Depreciación acumulada	(4.604)	(276)	(4.880)
	<u>921</u>	<u>(276)</u>	<u>644</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Proveedores	-	8.853
Krause negocios S.A.	-	285.000
Otros	70.000	397.152
	<u>70.000</u>	<u>691.005</u>

7 - IMPUESTOS

Activo por Impuesto Corriente	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto a la renta	<u>1.786</u>	<u>375</u>

Pasivo por Impuesto Corriente	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Impuesto al valor agregado	-	480
Retenciones en la fuente:		
Impuesto al valor agregado	-	1
	<u>-</u>	<u>481</u>

7 - IMPUESTOS (continuación)

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Gasto por impuesto corriente	23.304	265
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	568	(568)
Gasto por impuesto a la renta	<u>23.871</u>	<u>(302)</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Retenciones de terceros	(25.089)	(640)
Impuesto causado	23.304	265
Saldo al final del año	<u>(1.786)</u>	<u>(375)</u>

8 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre de 2019 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Baquerizo Amador Alfredo Xavier	Ecuatoriana	799	99,88
Amador Ponton Sara Maria	Ecuatoriana	1	0,13
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

9 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Ing. Julio Larriva Gárdenas
Gerente


María Auxiliadora Pitas Aveiga
Contadora