C.P.A.FELIX LASSO ZURITA
SC RNAE-2 No. 451 Auditor Externo
lazo_felix@hotmail.com

VIAPROPIEDADES S. A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2019

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
VIAPROPIEDADES S. A.

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros de la compañía VIAPROPIEDADES S. A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019, Estado de Resultado, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía VIAPROPIEDADES S. A. al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicaré mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y, apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de

las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.
- Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de AUSPRICE S. A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, se emiten por separado.

Guayaquil, 26 de Junio del 2020.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2 451

C.P.A. Félix Lasso Zurita
No. Licencia Profesional: 31065
RUC Auditor: 0909755415001

VIAPROPIEDADES S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	2019	2018
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalente al Efectivo	6	\$ 5.383,55	\$ 14.455,23
Activos Financieros	7	\$ 20.000,00	\$ -
Otros Activos Corrientes	8	\$ 277.000,00	\$ 277.000,00
Total Activos Corrientes		\$ 302.383,55	\$ 291.455,23
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	\$ 289.861,26	\$ 289.813,46
Total Activos No Corrientes		\$ 289.861,26	\$ 289.813,46
TOTAL DE ACTIVOS		\$ 592.244,81	\$ 581.268,69
<u>PASIVOS</u>			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras		\$ 700,10	\$ -
Impuesto a la Renta	10	\$ 1.482,07	\$ 178,25
Participación Trabajadores	11	\$ 1.907,02	\$ 814,47
Obligaciones con el IESS	11	\$ 245,00	\$ 196,58
Otros Pasivos Beneficios a Empleados	11	\$ -	\$ 2.548,18
Otros Pasivos			\$ 164,44
Total Pasivos Corrientes		\$ 4.334,19	\$ 3.901,92
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	\$ 250.334,33	\$ 142.000,00
Total Pasivos No Corrientes		\$ 250.334,33	\$ 142.000,00
TOTAL DE PASIVO		\$ 254.668,52	\$ 145.901,92
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	13	\$ 2.800,00	\$ 2.800,00
Reservas		\$ 12.967,50	\$ 1.900,91
Resultados Acumulados		\$ 99.599,27	\$ 330.589,36
Superavit Revaluación Acumulado		\$ 212.595,65	
Utilidad del Ejercicio		\$ 9.613,87	\$ 100.076,50
TOTAL DEL PATRIMONIO		\$ 337.576,29	\$ 435.366,77
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 592.244,81	\$ 581.268,69

Elaborado por:

Aprobado por:

Sr. Manuel Rodríguez Mendoza - Contador
VIAPROPIEDADES S. A.

Sr. Jimmy Morales López - Rep. Legal
VIAPROPIEDADES S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

VIAPROPIEDADES S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2019	2018
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ingresos de Actividades Ordinarias	14	\$ 50.031,85	\$ 46.067,68
Otros Ingresos Ordinarios		\$ -	\$ 114.324,93
(-) COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		\$ -	-\$ 21.520,20
(=) Utilidad Bruta en Ventas		<u>\$ 50.031,85</u>	<u>\$ 138.872,41</u>
(-) GASTOS			
(-) Gastos Administrativos		-\$ 37.318,40	-\$ 38.617,67
(-) Gastos Financieros		\$ -	\$ -
Total de Gastos		<u>-\$ 37.318,40</u>	<u>-\$ 38.617,67</u>
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias		<u>\$ 12.713,45</u>	<u>\$ 100.254,74</u>
(-) Participación Trabajadores		-\$ 1.907,02	-\$ 814,47
(-) Impuesto a la Renta		-\$ 2.377,41	-\$ 4.615,34
(=) Utilidad Neta del Ejercicio		\$ 8.429,02	\$ 94.824,93
(+/-) Otros Resultados Integrales			
(=) Resultado Total Integral del Año		<u>\$ 8.429,02</u>	<u>\$ 94.824,93</u>

Elaborado por:

Aprobado por:

Sr. Manuel Rodríguez Mendoza - Contador
VIAPROPIEDADES S. A.

Sr. Jimmy Morales López - Rep. Legal
VIAPROPIEDADES S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

VIAPROPIEDADES S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<u>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</u>						
Saldo del Período Inmediato Anterior	\$ 2.800,00	\$ 1.900,91	\$ -	\$ 330.589,36	\$ 100.076,50	\$ 435.366,77
Cambios en Políticas Contables	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Corrección de Errores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	\$ 2.800,00	\$ 1.900,91	\$ -	\$ 330.589,36	\$ 100.076,50	\$ 435.366,77
<u>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</u>						
Transferencia de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	\$ -	\$ 11.066,59	\$ -	\$ 89.009,91	-\$ 100.076,50	\$ -
Otros Cambios	\$ -	\$ -	\$ 212.595,65	-\$ 320.000,00	\$ -	-\$ 107.404,35
Utilidad Neto del Ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	0	\$ 9.613,87	\$ 9.613,87
Total Cambos del Año en el Patriominio	\$ -	\$ 11.066,59	\$ 212.595,65	-\$ 230.990,09	-\$ 90.462,63	-\$ 97.790,48
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	\$ 2.800,00	\$ 12.967,50	\$ 212.595,65	\$ 99.599,27	\$ 9.613,87	\$ 337.576,29

Elaborado por:

Aprobado por:

Sr. Manuel Rodríguez Mendoza - Contador
VIAPROPIEDADES S. A.

Sr. Jimmy Morales López - Rep. Legal
VIAPROPIEDADES S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

VIAPROPIEDADES S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2019
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	
<u>(+) Cobros por Actividades de Operación</u>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y/o prestación de Servicios	\$ 50.031,85
Otros Cobros por actividades de operación	\$ -
<u>(-) Pagos por Actividades de Operación</u>	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	\$ -
Pagos a empleados	\$ -
Otros pagos por actividades de operación	-\$ 36.788,64
(-) Intereses pagados	
(+) Intereses cobrados	
(-) Impuesto a las ganancias pagados	\$ -
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -
<u>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</u>	<u>\$ 13.243,21</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	
(-) Adquisición de Participaciones No Controladoras	\$ -
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	\$ -
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-\$ 22.314,89
<u>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión</u>	<u>-\$ 22.314,89</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>	
(-) Pago de préstamos	\$ -
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -
<u>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</u>	<u>\$ -</u>
<u>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalente al Efectivo</u>	<u>-\$ 9.071,68</u>
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	\$ 14.455,23
<u>(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</u>	<u>\$ 5.383,55</u>
<u>CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJO DE OPERACIÓN</u>	
Utilidad (Pérdida) enter PT e Imp. Renta	\$ 12.713,45
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	\$ 529,76
(-) Ajustes por Gastos de Deterioro	
(-) Ajustes por Impuesto a la Ganancias	-\$ 2.377,41
(-) Ajustes por Participación a Trabajadores	-\$ 1.907,02
(-) Otros Ajustes por Partidas Distintas al Efectivo	
<u>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</u>	
(-) Variación CxC Comerciales	\$ 20.000,00
(-) Variación Otras CxC	\$ -
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0
(-) Variación Inventarios	\$ -
(-) Variación Otros Activos Corrientes	\$ -
(+) Variación CxP Comerciales	\$ -
(+) Variación Otras CxP	-\$ 15.715,57
(+) Variación Beneficios a Empleados	\$ -
(+) Variación Anticipo de Clientes	\$ -
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes	\$ -
<u>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</u>	<u>\$ 13.243,21</u>
<u>Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación</u>	<u>\$ 0,00</u>

Dr. Manuel Rodríguez Mendoza - Contador
VIAPROPIEDADES S. A.

Sr. Jimmy Morales López - Rep. Legal
VIAPROPIEDADES S. A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

VIAPROPIEDADES S. A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

VIAPROPIEDADES S. A. Fue constituida el 14 de Junio del 1994 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la actividad de construcción. Siendo representada por el señor Jimmy Morales Lopez por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Socios que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Socios en sesión del xx de xxxx del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas y documentos por cobrar comerciales” y “otras cuentas y documentos por cobrar”; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: “cuentas y documentos por pagar comerciales”, “otras cuentas y documentos por pagar” y “obligaciones con instituciones financieras”.

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcasas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años

Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2018 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el anticipo que fue mayor que el valor del 25% de las utilidades gravables.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán

aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus

operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. **(Nota 2.7.)**
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. **(Nota 2.9.2).**

4. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS Y EMITIDOS PARA SU APLICACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

NIIF	NORMA	FECHA DE VIGENCIA
NIIF 9	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1 de enero del 2018
NIIF 15	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	

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.

Este 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 perdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidos al costo amortizado.

NIIF 15.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES CON CONTRATOS CON CLIENTES.

Esta norma especifica 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 ellos 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 comprendidos 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 cuándo y cómo reconocer los Ingresos. Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

Según las NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se ha añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, las NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Tal como se explica en la nota 1 de los Estados Financieros, los ingresos de la Compañía corresponden a su actividad principal que es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios y alquilados, los cuales se reconocen cuando el control del bien es transferido al cliente. En base a lo indicado precedentemente, la Administración considera, de manera inicial, que el tratamiento actual continuara siendo aprobado bajo NIIF 15.

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.

NIIF 16 difiere entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferencia entre arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación de pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamientos serán divididos en principal e intereses los cuales, presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

5. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

5.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

5.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

5.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

<i>Efectivo y Equivalente del Efectivo</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Bancos	5.383,55	14.455,23
<i>Total Efectivo y Equivalente del Efectivo</i>	<i>5.383,55</i>	<i>14.455,23</i>

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

<i>Activos Financieros</i>	2019	2018
CXC No Relacionadas	\$ 20.000,00	\$ -
Total Activos Financieros	\$ 20.000,00	\$ -

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Otros Activos Corrientes	\$ 277.000,00	\$ 277.000,00

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

VIAPROPIEDADES S. A.

PERIODO: 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Activos	2018	Adiciones		Deducciones		2019
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Ajustes/Bajas	
Edificios	\$ 325.690,41	\$ -	\$ -	\$ -		\$ 325.690,41
Construcciones en Curso	\$ 33.888,00	\$ 5.291,87		\$ -		\$ 39.179,87
Vehículos	\$ 3.999,00	\$ -		\$ -		\$ 3.999,00
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 363.577,41	\$ 5.291,87	\$ -	\$ -		\$ 368.869,28

DEPRECIACION ACUMULADA

Depreciación Acumulada	-\$ 73.763,95	-\$ 5.244,07	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 79.008,02
Total DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 73.763,95	-\$ 5.244,07	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 79.008,02
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 289.813,46	\$ 47,80	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 289.861,26

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 25%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

IMPUESTO A LA RENTA

	2019	2018
Utilidad antes de Pt e impuesto Renta	\$ 12.713,45	\$ 100.254,74
Participación de Trabajadores	-\$ 1.907,02	-\$ 814,47
(+/-) Dividendos	\$ -	-\$ 114.324,93
(+/-) Diferencias Temporales	\$ -	\$ 19.500,00
Utilidad Gravable	\$ 10.806,43	\$ 4.615,34
Impuesto a la Renta Causado	\$ 2.377,42	\$ 1.015,37
Anticipo determinado	0,00	\$ -
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210	0,00	\$ -
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	0,00	\$ -
(-) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	0,00	\$ -
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	\$ -	\$ -
(-) Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	\$ 1.184,85	\$ 658,49
(-) Crédito tributario de años anteriores	\$ -	\$ 317,10
Saldo a favor del contribuyente	\$ -	\$ -
Impuesto a la Renta a Pagar	\$ 1.192,57	\$ 39,78

a) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los gastos no deducibles

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Participación Trabajadores por pagar del ejercicio	\$ 1.907,02	\$ 814,47
Obligaciones con el IESS	\$ 245,00	\$ 196,58
Otros beneficios a empleados	\$ -	\$ 2.548,18
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES	\$ 2.152,02	\$ 3.559,23

12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

La composición de la Cuenta por Pagar a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Cuentas Por Pagar a Largo Plazo	\$ 250.334,33	\$ 142.000,00

13. PATRIMONIO

13.1.- Capital

El capital social de la Compañía es de \$2,800.00

13.2.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como “Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez”, está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2019 queda con el valor de \$99,599.27

14. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de los Ingresos por Actividades Ordinarias, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

<i>INGRESOS</i>	2019	2018
Ingresos	\$ 50.031,85	\$ 46.067,68
Dividendos	\$ -	\$ 114.324,93
<u>Total Ingresos Actividades Ordinarias</u>	<u>\$ 50.031,85</u>	<u>\$ 160.392,61</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2019 y el xx de xxxxx del 2020, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

16. HECHOS POSTERIORES

El 16 de marzo del 2020 con el decreto 1017 declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y a la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la

salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de la personas ante la inmensa presencia del virus COVID-19 en Ecuador.

Efectos que se consideraron para el cierre periodo 2019:

Posible incremento del riesgo procedente de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.
- Estimaciones del posible deterioro de activos financieros y no financieros
- El impacto derivado del incumplimiento en pagos con contratos de préstamos que implican deuda de la empresa
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

Para el cierre periodo 2020 deberá medirse el efecto de la pandemia como afecta a la realidad del negocio.