

**GALAMINSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL Y POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

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

**Abreviaturas:**

FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Galaminsa S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Galaminsa S.A. (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 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 posición financiera de Galaminsa S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas 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 Galaminsa 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 este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y el informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye la referida información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **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 conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que 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. 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 (NIA), 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 estos 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 efectividad 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 las referidas 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 futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 la Junta General de Accionistas 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.

  
JARA CONSULTORES CIA. LTDA.  
CPA. WALTER NAPOLEON JARA NAULA  
SCVS-RNAE- No.1011  
C.I. No. 09-01350272

Guayaquil, Junio 22, 2020

**GALAMINSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

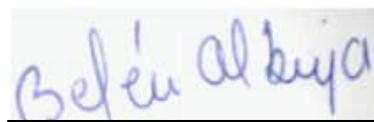
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		7,497	197,347
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	<u>443,361</u>	<u>453,265</u>
Total activos corrientes		<u>450,858</u>	<u>650,612</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedad de inversión y total	4	<u>148,499</u>	<u>160,874</u>
TOTAL		<u>599,357</u>	<u>811,486</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
PASIVO CORRIENTE:			
Anticipo de clientes	8	38,040	
Otras cuentas por pagar		104	
Pasivos por impuestos corrientes	5	<u>11,545</u>	<u>15,093</u>
Total Pasivo		<u>49,689</u>	<u>15,093</u>
PATRIMONIO:	7		
Capital social		594,000	594,000
Reserva legal		91,217	80,870
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>(135,549)</u>	<u>121,523</u>
Total patrimonio		<u>549,668</u>	<u>796,393</u>
TOTAL		<u>599,357</u>	<u>811,486</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Sr. Jaime Castro  
Representante Legal



María Belén Albuja  
Contadora

**GALAMINSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

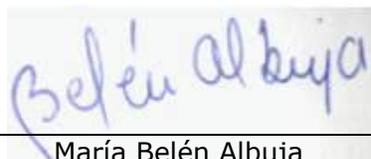
	<b>Notas</b>	<b>Año terminado</b>	
		<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
INGRESOS	8	156,000	156,000
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		(24,171)	(22,455)
GASTOS FINANCIEROS		<u>(33)</u>	<u>(7)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		131,796	133,538
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	5	<u>(26,535)</u>	<u>(30,070)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>105,261</u>	<u>103,468</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Sr. Jaime Castro  
Representante Legal



María Belén Albuja  
Contadora

**GALAMINSA S.A.**

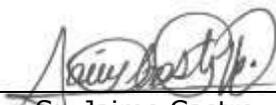
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

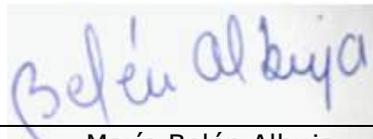
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	594,000	70,349	28,576	692,925
Utilidad del año			103,468	103,468
Apropiación	_____	<u>10,521</u>	<u>(10,521)</u>	_____
Saldos al 31 de diciembre del 2018	594,000	80,870	121,523	796,393
Utilidad del año			105,261	105,261
Dividendos pagados			(351,986)	(351,986)
Apropiación	_____	<u>10,347</u>	<u>(10,347)</u>	_____
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>594,000</u>	<u>91,217</u>	<u>(135,549)</u>	<u>549,668</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Sr. Jaime Castro  
Representante Legal

---

  
María Belén Albuja  
Contadora

**GALAMINSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

	<b><u>31/12/19</u></b>	<b><u>31/12/18</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de relacionadas	165,904	215,800
Impuesto a la renta	(30,127)	(32,450)
Pagado a proveedores y otros	<u>26,359</u>	<u>(10,087)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>162,136</u>	<u>173,263</u>
FLUJOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y total efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(351,986)</u>	_____
BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	(189,850)	173,263
SalDOS al comienzo del año	<u>197,347</u>	<u>24,084</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>7,497</u>	<u>197,347</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Sr. Jaime Castro  
Representante Legal

---

  
María Belén Albuja  
Contadora

## **GALAMINSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Galaminsa S.A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en junio de 1994 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Su domicilio principal es Tulcán 803 y Av. 9 de Octubre.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1. Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2. Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3. Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

De acuerdo a la Sección 11 de Instrumentos Financieros Básicos de NIIF para PYMES, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en tres jerarquías, las cuales se describen a continuación:

- a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico (o un activo similar) por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, una entidad estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua, motivado por contraprestaciones normales del negocio.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

**2.4. Bancos** - Incluye depósitos en cuenta corriente en una institución financiera local con calificación AA.

## **2.5. Propiedades de inversión**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

**2.5.2 Método posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil inicial del edificio es 50 años y la vida útil remanente determinada por un perito independiente a partir de la fecha de transición a NIIF es de 10 años.

Durante el año 2017, la vida útil remanente del edificio fue revisada por un perito independiente, y se determinó una vida útil remanente es 15 años aplicable a partir del 1 de enero del 2017.

**2.5.4 Retiro o venta de las propiedades** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**2.6. Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

**2.7. Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

**Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca 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.

**2.8. Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, por lo cual es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.9. Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Alquiler de inmuebles** - Los ingresos ordinarios procedentes de servicios de alquiler son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.10. Gastos** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.11. 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.

**2.12. 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 valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Posterior a su reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio en las que la Compañía no ejerce control ni influencia significativa, las cuales son medidas al costo.

**Activos financieros** - El activo financieros presentado en el estado de situación financiera es: "cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

**2.12.1 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.12.2 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.12.3 Deterioro de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de otras cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros medidos al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del importe que la Compañía recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

El importe en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado y al costo se reduce directamente por la pérdida por deterioro de valor excepto para las otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que un saldo de otras cuentas por cobrar es irrecuperable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

**2.12.4 Baja en cuenta de los activo financiero** - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, se reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si se retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habrían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

**Pasivos financieros** - Los pasivos financieros 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 del estado de situación financiera.

**2.12.5 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.12.6 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### **3. JUICIOS CRÍTICOS Y SUPUESTOS CLAVE PARA ESTIMACIONES**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía en conformidad con NIIF para PYMES, que se describen en la Nota 2, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

**Deterioro de activos no financieros** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos no financieros para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado pérdidas por deterioro de sus activos.

#### 4. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	314,763	314,763
Depreciación acumulada	<u>(166,264)</u>	<u>(153,889)</u>
Total	<u>148,499</u>	<u>160,874</u>

Durante los años 2019 y 2018, el gasto de depreciación registrado en los resultados de cada año fue de US\$12,375.

#### 5. IMPUESTOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta por pagar	11,501	15,093
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	24	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>20</u>	<u>          </u>
Total	<u>11,545</u>	<u>15,093</u>

**Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros	131,796	133,538
Gastos no deducibles	127	3,141
Deducción adicional <b>(1)</b>	<u>(11,310)</u>	<u>          </u>
Utilidad gravable	<u>120,613</u>	<u>136,679</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados <b>(2)</b>	<u>26,535</u>	<u>30,070</u>
Anticipo calculado <b>(3)</b>	<u>          </u>	<u>2,496</u>

**(1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (2) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$2,496; sin embargo, el impuesto a la renta causado (US\$30,070), fue superior al anticipo calculado. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$30,070 correspondiente al impuesto a la renta causado. Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2019.

**Movimiento de la provisión para impuesto a la renta:**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	15,093	17,473
Provisión del año	26,535	30,070
Pagos efectuados	(30,127)	(32,450)
Saldos al fin del año	<u>11,501</u>	<u>15,093</u>

***Pagos efectuados*** - Corresponde al impuesto a la renta corriente (incluye anticipo pagado) y retenciones en la fuente.

**Aspectos tributarios:**

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

**Precios de Transferencia**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no está obligada a la presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia por no tener operaciones contempladas, ni cumplir con las condiciones especificadas en el artículo de la resolución 455 del Servicio de Rentas Internas.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**6.1 Categoría de instrumentos financieros** - La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros al costo amortizado:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u></i>		
Bancos	7,497	197,347
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>443,361</u>	<u>453,265</u>
Total	<u>450,858</u>	<u>650,612</u>
<i><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></i>		
Otras cuentas por pagar y total	<u>104</u>	<u>          </u>

**6.2 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**6.2.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos, así como de la exposición al crédito de los clientes. Respecto a instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

Con respecto a las cuentas por cobrar, la Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente sobre la misma y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

**6.2.2 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía, no la exponen sustancialmente a riesgo de fluctuaciones en las tasas de cambio, tasas de interés de las instituciones financieras debido a que la Compañía no mantiene pasivos financieros que devengan intereses. Adicionalmente no realiza transacciones materiales en una moneda distinta al Dólar de los Estados Unidos de América.

**6.2.3 Riesgo de liquidez** - La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes del alquiler de inmuebles, para administrar esta liquidez, la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando los flujos de efectivo proyectado y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**6.2.4 Riesgo de capital** - Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante el año 2019, debido al volumen de excedentes de liquidez que ha generado la Compañía, no ha sido necesario el considerar estrategias de apalancamiento.

## 7. PATRIMONIO

**7.1 Capital social** - El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representa 594,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

**7.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Durante el año 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva legal por US\$10,347 del ejercicio económico 2018.

**7.3 Utilidades retenidas** - Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas	94,741	351,813
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(230,290)</u>	<u>(230,290)</u>
Total	<u>(135,549)</u>	<u>121,523</u>

**7.4 Dividendos pagados** - Durante el año 2019, se declararon y pagaron dividendos correspondientes a los resultados del año 2018 por US\$351,986. Al 31 de diciembre del 2019, no se registra saldos de dividendos por pagar.

## 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

### Cuentas por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Subumar S.A. <b>(1)</b>	443,361	381,505
Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.	_____	<u>71,760</u>
Total	<u>443,361</u>	<u>453,265</u>
<b>Anticipo de clientes</b>		
Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda. y total	<u>38,040</u>	_____

**(1)** 31 de diciembre del 2019, representan valores pendientes de cobro en razón de la cesión de los derechos realizada por la Compañía.

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento establecido y no generan intereses.

### Transacciones comerciales

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b>Ingresos</b>		
Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda. y total	<u>156,000</u>	<u>156,000</u>

## 9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el "estado de excepción", el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

La Administración de la Compañía ha activado sus planes de continuidad de negocio, está evaluando permanentemente la situación y ha definido como prioridades principales las siguientes: cuidar de la salud de los arrendatarios, mantener niveles adecuados de liquidez para la operación y llevar una comunicación permanente con los arrendatarios y proveedores.

La Compañía espera que esta situación se vea revertida conforme se vayan eliminando las restricciones a la movilidad en el país, con lo cual, las actividades comerciales regresarán paulatinamente a la normalidad.

Excepto por lo mencionado anteriormente, relacionado a los posibles efectos del COVID-19; entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (junio 22 del 2020), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en junio 22 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---