

AUDITFOREN S.A.

INMOBILIARIA MALECON-1009 S. A. (INMALECON)

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



Cda. Guayaquil Mz. 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3, oficina 302-3
Telf: 593-4-600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad. -

EXP: 706594

Estimados señores.

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA MALECON-1009 S. A. (INMALECON)**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

Atentamente,



Ernesto Frías Ramos
SC- RNAE-2-663

Auditforen S. A.
RNAE-1169



Cda. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador



AUDITFOREN S.A.

**INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

INDICE	Pág.
Sección I	
Informe de los Auditores Independientes	
Estados de Situación Financiera	1 – 2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujo de Efectivo	5 – 6
Notas a los Estados Financieros	7 – 16



Cdla. Guayaquil Mz. 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión. -

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron examinados por otros auditores independientes, cuyo informe de fecha 3 de abril de 2019, fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.** al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión. -

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros. -

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, 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, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.





AUDITFOREN S.A.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros. -

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Así mismo:

- o Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- o Obtuvimos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- o Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- o Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- o Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.





AUDITFOREN S.A.

- o Hemos comunicado a la administración, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios. -

De conformidad con el artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) de la Compañía. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

Ernesto Frías Ramos
SC-RNAE-2-663
Febrero 17, 2020
Guayaquil-Ecuador

Auditforen S. A.
RNAE-1169



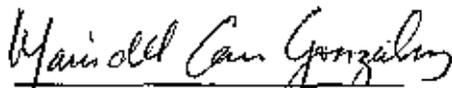
INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

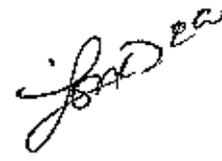
Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	20.438	646
Otras cuentas por cobrar		1.100	1.374
Impuestos por recuperar	7(a)	2.606	1.934
Total activo corriente		24.144	3.954
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	5	836.482	836.482
Total activo no corriente		836.482	836.482
Total activo		860.626	840.436



María del Carmen González
Gerente General



Eco. Alba Oñate
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

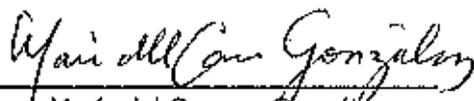
INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

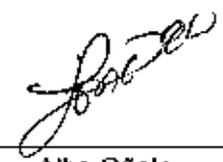
Ai 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar		2	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	6	41.131	12.672
Impuestos por pagar	7(a)	201	-
Total pasivo corriente		<u>41.334</u>	<u>12.672</u>
Total pasivo		<u>41.334</u>	<u>12.672</u>
Patrimonio			
Capital social	9	1.600	1.600
Resultados acumulados		817.692	826.164
Total patrimonio		<u>819.292</u>	<u>827.764</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>860.626</u>	<u>840.436</u>



María del Carmen González
Gerente General



Alba Oñate
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

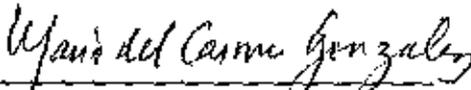
INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	2019	2018
Ingresos	2(h)	8.400	8.190
Gastos ..			
Gastos administrativos	8	16.968	18.798
Gastos financieros		47	39
Otros Ingresos/Egresos		(143)	-
		<u>16.872</u>	<u>16.837</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(8.472)	(10.647)
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad neta		<u>(8.472)</u>	<u>(10.647)</u>



María del Carmen González
Gerente General



Eco. Alba Oñate
Contadora

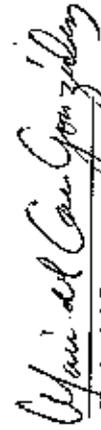
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados				Total resultados acumulados	Total patrimonio
	Capital social	Adopción NIIF	Superavit por revaluación	Utilidades acumuladas		
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.600	660.352	203.847	(27.388)	836.811	838.411
Más (menos):						
Pérdida del período	-	-	-	(10.647)	(10.647)	(10.647)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.600	660.352	203.847	(38.035)	826.164	827.764
Más (menos):						
Pérdida neta del período	-	-	-	(8.472)	(8.472)	(8.472)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.600	660.352	203.847	(46.507)	817.692	819.292


María del Carmen González
Gerente General


Eco. Alba O Rete
Contadora

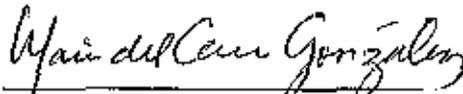
Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados

INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados	36.858	15.752
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	(17.210)	(15.602)
Otros Ingresos	143	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>19.792</u>	<u>150</u>
Incremento neto en efectivo	19.792	150
Saldo al inicio del año	646	496
Saldo al final del año	<u>20.438</u>	<u>646</u>



María del Carmen González
Gerente General



Eco. Alba Oñate
Contadora

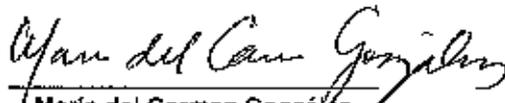
Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) neta	(8.472)	(10.647)
Más:		
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	(398)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	7.606
Cuentas por pagar	203	(1.314)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28.459	4.505
	<u>28.264</u>	<u>10.797</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u><u>19.782</u></u>	<u><u>150</u></u>



María del Carmen González
Gerente General



Eco. Alba Oñate
Contadora

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MALECON 1009 S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA MALECON 1009 S.A., (la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 22 de noviembre de 2013, mediante escritura de escisión, división de patrimonio y adjudicación de activos de la Compañía "Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A." y creación por efecto de escisión de la Compañía "Inmobiliaria Malecon-1009 S. A.". La escritura de constitución se inscribió en el registro mercantil el 20 de agosto del 2015 y el aporte inmueble fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 8 de octubre del 2015, este bien inmueble fue inscrito como Patrimonio Cultural en el Registro de la Propiedad el 21 de septiembre del 2007. La Compañía se dedica a la compra, venta y alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las instalaciones están ubicadas en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanco Marengo y Agustín Freire, edificio la Centro Comercial DICENTRO, piso 1 oficina 31.

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía para su distribución, y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASE Y PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado sistemáticamente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(a) Base de preparación. -

Los estados financieros de la compañía se han preparado de acuerdo con la "Norma Internacional de Información Financiera para Entidades Pequeñas y Medianas" (NIIF para las PYMES). La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son importantes para los estados financieros, se revelan en la nota 3.

(b) Efectivo y equivalente de efectivo. -

Corresponde al efectivo en bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Activos y pasivos financieros. -

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- o **Otras cuentas por cobrar.** – Corresponde otras cuentas por cobrar a anticipos entregados a proveedores estos valores se liquidan cuando se recibe el servicio, se registran a su valor nominal y no generan interés ni tienen fecha de vencimiento.
- o **Cuentas por pagar.** – Corresponden obligaciones de pago registradas al costo por la contratación de servicios o adquisición de bienes. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- o **Cuentas por pagar a partes relacionadas.** – Corresponden a obligaciones de pago por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(d) Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se registran al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La Compañía no deprecia sus propiedades por ser consideradas por el Registro de la Propiedad como Patrimonio Cultural desde 21 de septiembre del 2007.

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos de inversión se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(e) Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros. –

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros.

(f) Provisiones. -

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(g) Reservas. -

- o **Reserva legal.** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- o **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(h) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y que éstos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas o derechos que correspondan. Los siguientes son los criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingreso por arrendamiento:

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos de oficina se contabilizan sobre la base de línea recta a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias dada su naturaleza operativa.

(i) Reconocimiento de costo y gasto. -

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(j) Impuestos. -

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurridos en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS. -

La Compañía hace estimaciones y suposiciones sobre el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación:

- o Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año, en caso de detectarse cambios en su uso.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	20.438	646
	<u>20.438</u>	<u>646</u>

Los fondos se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	<u>Saldo al 31/12/2018</u>	<u>Saldo al 31/12/2019</u>
Terranos	272.314	272.314
Edificios	564.168	564.168
	<u>836.482</u>	<u>836.482</u>

La Compañía no deprecia sus propiedades por ser consideradas por el Registro de la Propiedad como Patrimonio Cultural desde 21 de septiembre del 2007.

6. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar con partes relacionadas consistían en:

<u>-2366</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por pagar			
Inmobjunin S. A. (1)	Comercial	20.500	-
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A. (1)	Comercial	20.435	12.662
Valores y administraciones S. A.	Comercial	196	10
		<u>41.131</u>	<u>12.672</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo, no tienen fecha de vencimiento ni genera intereses

Al 31 de diciembre del 2019 las transacciones con partes relacionadas consistían en:

	<u>2019</u>		
	<u>Préstamos recibidos</u>	<u>Ingresos por reembolso</u>	<u>Total</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A.	7.991	-	7.991
Valores y Administraciones S. A.	396	-	396
Inmobjunin S. A.	20.500	143	20.643
	<u>28.887</u>	<u>143</u>	<u>29.030</u>

7. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario de renta	2.606	1.934
	<u>2.606</u>	<u>1.934</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	98	-
Retenciones en la fuente de IVA	103	-
	<u>201</u>	<u>-</u>

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad contable antes de Impuesto a la renta y participación de Trabajadores	(8.472)	(10.647)
(+) Gastos no deducibles	244	198
Utilidad gravable	<u>(8.228)</u>	<u>(10.451)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-
Más (menos):		
Diferencia entre Impuesto a la renta y anticipo	-	-
(-) Retenciones del periodo	(672)	(655)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>(1.934)</u>	<u>(1.279)</u>
Saldo a favor	<u>(2.606)</u>	<u>(1.934)</u>

(c) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del Impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido objeto de fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

(d) Tasa de Impuesto y exoneraciones

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(e) Anticipo de Impuesto a la renta

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

(f) Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(g) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(h) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 el 27 de mayo del 2015, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3'000,000.00.

Informe Integral de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$15'000,000.00. Adicionalmente deberán presentar el anexo de Precios de Transferencia.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme al noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en sus declaraciones de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía por sus transacciones durante el año 2019 no está obligado a presentar anexo de precios de transferencia.

8. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos administrativos consistían en:

	2019	2018
Honorarios profesionales	5.344	403
Suministros de oficina	3.452	6.920
Seguros	1.825	1.957
Impuestos, contribuciones y otros	4.802	6.236
Servicios básicos	492	817
Servicios contratados	896	2.240
Otros servicios	157	225
	16.968	18.798

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Accionistas	Numero de acciones	%	Valor nominal	Capital
Casa y Campo S. A. CYCSA	800	50,00%	1,00	800,00
Premidasa Predial Diana Maria S. A.	800	50,00%	1,00	800,00
	1.600	100,00%		1.600,00

10. ADMINISTRACION 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 al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de estos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

a) Riesgo de mercado:

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

b) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas de interés variables.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

c) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

e) **Riesgo de liquidez:**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.