

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados, incluyendo el pago de los pasivos comerciales y obligaciones cuando vencen; esto incluyendo el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y BANCOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		150	80
Bancos	(1)	28,078	12,979
		<u>28,228</u>	<u>13,059</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa el saldo en cuenta corriente en un banco local, el cual no genera interés y no tiene restricciones para su uso.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente:</u>			
Cientes	(1)	202,683	162,839
Relacionadas	(Nota 17)	39,885	113,172
Anticipos a proveedores		11,643	-
Otras		1,164	760
		<u>255,375</u>	<u>276,771</u>
Menos: deterioro acumulado de créditos incobrables		<u>(2,246)</u>	<u>-</u>
		<u>253,129</u>	<u>276,771</u>
<u>No corriente:</u>			
Relacionadas	(Nota 17)	7,900,000	-
Otros		-	28,873

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan los valores pendientes de cobro a sus clientes por el servicio otorgado, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio corrientes. Un detalle de la cuenta por cobrar clientes, fue como sigue:

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Fronteval S.A.	8,351	43,239
Elienza S.A.	10,688	14,317
Olimpobussiness S.A.	3,808	13,525
Chikyfranquicia S.A.	-	11,876
Diseño Magenta S.A.	23,198	11,511
Od Trading Company S.A.	21,893	-
Publimedia S.A.	17,471	-
Dejeuner S.A.	24,109	10,695
Luna Eslava Daniella	15,180	8,797
Cortéz Estupiñan Grace	13,188	-
Abmoda S.A.	12,994	-
Phonected S.A.	10,701	-
Audacorp S.A.	-	7,124
Construcciones Resistentes Construres	10,001	7,115
Otras cuentas por cobrar	31,101	34,640
	<u>202,683</u>	<u>162,839</u>

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Edificios	837,139	-
Muebles y enseres	724,309	15,320
Equipos de computación	23,781	30,206
Equipos de comunicación	28,060	29,454
Otras propiedades, planta y equipos	1,773,011	-
	<u>3,386,300</u>	<u>74,980</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(23,067)</u>	<u>(2,936)</u>
	<u>3,363,233</u>	<u>72,044</u>

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. dólares)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco Bolivariano:		
Préstamo con vencimiento en mayo 2023 a una tasa de interés del 9.77% anual con pago de capital e interés mensuales.	5,760,000	7,200,000
(Menos) porción corriente)	1,560,000	1,440,000
	<u>4,200,000</u>	<u>5,760,000</u>

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Corriente</u>		
Proveedores (1)	169,688	164,995
Relacionadas (Nota 17)	5,825,029	780,947
Anticipos de clientes	62,573	-
	<u>6,057,290</u>	<u>945,942</u>
<u>No corriente</u>		
Garantías	105,115	-
Otras	107,074	-
	<u>212,189</u>	<u>-</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos pendientes de pago por compra de bienes y servicios, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedio corrientes. Un detalle de la cuenta por pagar proveedores, fue como sigue:

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Mapfre Atlas Compañía de Seguros	60,808	60,642
Sisclima S.A.	31,821	-
Publimedia	18,899	29,259
Faranduguay S.A.	11,732	-
Tecdiar S.A.	-	16,432
Tikpay S.A.	-	13,455
Montesdeoca Neumane María	-	10,200
Otras	46,428	35,007
	169,688	164,995

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de IVA	395,682	34,857
Crédito tributario retenciones iva	3,741	-
Crédito tributario de IR.	174,614	69,187
Anticipo impuesto a la renta	376	-
	574,413	104,044

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	11,218	3,124
Impuesto al valor agregado	1,758	5,292
Retenciones en la fuente por pagar	42,854	9,347
	55,830	17,763

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	44,834	12,495
Más gastos no deducibles	491	-
Utilidad gravable	44,875	12,495
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros (25%)	11,218	3,124

Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la renta	11,218	3,124
Anticipo de impuesto a la renta	-	(376)
Retención en la Fuente	(104,905)	(69,187)
Crédito tributario años anteriores	(69,709)	-
Saldo a favor	(163,396)	(66,439)

Tarifa del impuesto a la renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 3% (28% a partir año 2018) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% a partir del año 2018.

Situación fiscal

Los años 2016 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades fiscales.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Precios 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 (SRI) solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliarias en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliarias en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuestos a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos, y egresos.

Reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo, para sectores priorizados y sujeto a la generación de empleo neto, en zonas urbanas de Quito y Guayaquil (por 8 años), zonas no urbanas de Quito y Guayaquil (por 12 años) y sectores fronterizos (por 15 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo, sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país (por 15 años) y sectores fronterizos (por 20 años), siempre que la inversión se realice en un período de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Dividendos considerados como ingresos exentos de impuesto a la renta calculados después del pago del Impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No aplica exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta del 28% a partir del año 2019. El porcentaje 25% se mantiene, así como también el 22% para micro, pequeñas empresas, exportadores habituales.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Reducción tarifa Impuesto a la renta en reinversión de utilidades, para impulsar el deporte, cultura, desarrollo ciencia, tecnología e innovación.
- El porcentaje de retención sobre dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de Impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de Impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Modificación de la fórmula para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2019 en adelante.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año (tercera cuota - abril del siguiente año); se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); y, se contempla la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Se agregan bienes y servicios con tarifa 0% de IVA, tales como materia prima e insumos (semillas, bulbos, plantas) para sector agropecuario, acuícola y pesquero importados o adquiridos en el mercado interno, partes y piezas para tractores de llantas de hasta 200hp; maquinaria de uso agropecuario, acuícola y pesca, partes y piezas, de acuerdo con los Decretos que emita el Presidente, entre otros.

El 31 de diciembre de 2019, se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Registro Oficial No. 111.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Exoneración del impuesto a la renta de los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.
- Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
 - Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
 - Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
 - Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados
 - Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados
 - En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales

Otras reformas

- Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

13. PATRIMONIO

Capital social.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social de la Compañía es de US\$10,000 y está constituida por 10,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Resultados acumulados.

Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

14. VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Concesión	1,214,460	769,460
Alícuotas y expensas	537,259	333,672
Venta de bienes	334,037	900
Alquileres	257,166	348,042
Fondo de promoción	168,951	82,984
Otros	57,941	142,374
	2,569,814	1,677,432
(-) Devoluciones	(98,658)	(126,476)
	2,471,156	1,550,956

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Gastos del personal	175,366	38,254
Servicios prestados	352,297	569,702
Honorarios	7,090	6,860
Promoción y publicidad	85,070	62,824
Servicios básicos	464,625	239,695
Mantenimiento	114,046	57,190
Depreciaciones	20,130	2,936
Seguros	55,792	56,731
Impuestos y contribuciones	28,817	44,131
Participación a trabajadores	7,832	2,205
Otros	17,879	87,295
	1,328,944	1,167,823

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

16. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Intereses	1,099,204	370,101
Servicios bancarios	540	537
	<u>1,099,744</u>	<u>370,638</u>

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar corriente:</u>		
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	35,133	109,120
Importadora y Comercializadora Roblo S.A.	2,000	2,015
Plaza Vendome S.A.	1,932	1,133
Arkrem S.A.	497	504
Corpsir S.A.	323	375
Almacenes Unity Stores		
Alnitoresa S.A.	-	25
	<u>39,885</u>	<u>113,172</u>
(Nota 8)		
<u>Cuentas por cobrar no corriente</u>		
Almacenes Juan Eljuri Cia.Ltda.	7,900,000	-
	<u>7,900,000</u>	<u>-</u>
(Nota 8)		
<u>Cuentas por pagar</u>		
Almacenes Juan Eljuri Cia.Ltda.	5,476,397	772,106
Inmobiliaria Antón Cía. Ltda.	240,000	-
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	100,000	-
Corpsir S.A.	-	168
Plaza Vendome S.A.	-	680
Arkrem S.A.	58	193
Importadora y Comercializadora Roblo S.A.	8,574	7,800
	<u>5,825,029</u>	<u>780,947</u>
(Nota 11)		

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

18. CONTRATO DE COMODATO

El 13 de noviembre de 2017, Comercializadora Inmobiliaria Alhambra Cobilhambra S.A. suscribe un Contrato de Comodato con el Fideicomiso Mercantil Alhambra el cual es propietario de inmuebles situados en la parroquia urbana satélite la Puntilla en el cantón Samboronm, el mismo que es entregado a Cobilhambra a título de comodato, esto es, como préstamo de uso gratuito, y este se obliga al mantenimiento y conservación del mismo. El Fideicomiso, conserva su derecho de dominio de los referidos inmuebles.

Los inmuebles deberán ser utilizados por el Comodatario únicamente para su explotación comercial, es decir para sobre los mismos arrendarlos, o concesionarlos, y cobrar los valores por esos conceptos teniendo prohibido darle otro tipo de uso al espacio que ocupan dichos inmuebles.

El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual al término del contrato fiduciaria mercantil (no superior a 80 años); sin embargo, el comodante se reserva la facultad de pedir restitución, en cualquier tiempo.

19. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a la Administración de la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

20. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 26, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA ALHAMBRA COBILHAMBRA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
