

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019 y 2018

ÍNDICE

CONTENIDO	Página
Siglas y abreviaturas utilizadas	
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Nota a los estados financieros	11 en adelante

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La Compañía	TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto de retención en la fuente
IR	Impuesto a la renta
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
Nº	Número
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	Dólares de los Estados Unidos de América



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 23 de Abril de 2020

A la Junta General de Socios de:
TORRECUATROSINAI CÍA.LTDA.

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TORRECUATROSINAI CÍA.LTDA., al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo expresan la imagen fiel, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de TORRECUATROSINAI CÍA.LTDA., al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Incertidumbre material relacionada con la preocupación de negocio en marcha

Destacamos que La Compañía acumula pérdidas en el presente período 2019, por el valor de USD (24.279,26), las mismas que superan el 60% de su capital social y la totalidad de sus reservas, lo que la ponen en causal de disolución, según lo establece la Ley de Compañías en el art 377 "La o el Superintendente, o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía sujeta a su control y vigilancia cuando: "En el numeral 5 "La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas; o, ". Existe una incertidumbre que puede arrojar una duda significativa sobre la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Independencia

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación



razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.



NEXOAUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

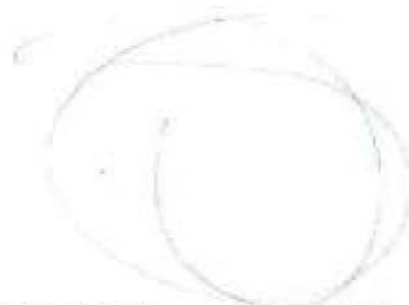
Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2019, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 31 de Julio de 2020.

Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.

SC.- RNAE N° 942



Ing. Com. CPA. Saúl Vázquez León, MCF

Socio - Gerente

Registro CPA 28990

TORRECUATROSINÁ CÍA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	547	547.792
Inventarios	3	5.490.035	2.772.590
Servicios y otros pagos anticipados	4	20.353	534.079
Activos por impuestos corrientes	5	15.408	-
<u>Activo no corriente</u>			
Activos por impuestos diferidos	6	4.529	2.663
TOTAL ACTIVOS		5.530.873	3.857.124
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar	7	198.290	62.008
Otras obligaciones corrientes	8	3.659	2.181
Anticipos de clientes	9	5.352.003	3.808.318
TOTAL PASIVO		5.553.952	3.872.507
Patrimonio neto			
Capital	10	1.200	1.200
Resultados acumulados		(16.582)	-
Resultados del ejercicio		(7.697)	(16.582)
TOTAL PATRIMONIO		(23.079)	(15.382)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.530.873	3.857.124



Ing. Leonardo Sánchez Correa
Gerente General



CPA. Bertha Vanegas Matute
Contadora

TORRECUALTOSINAI CÍA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos Administrativos	11	(9.528)	(10.516)
Gastos financieros		(35)	(138)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(9.563)	(10.654)
Impuesto a la renta causado	12	-	(8.592)
Resultado del ejercicio después de impuestos		(9.563)	(19.246)
(+) Ingreso por impuesto diferido		1.866	2.663
Resultado del ejercicio después de impuestos diferidos		(7.697)	(16.582)
Resultado integral del ejercicio después de impuestos		(7.697)	(16.582)



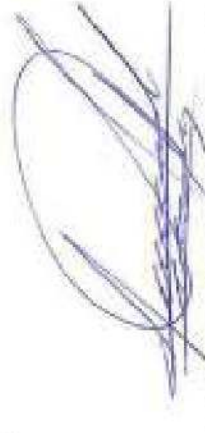
Ing. Leonardo Sánchez Correa
Gerente General



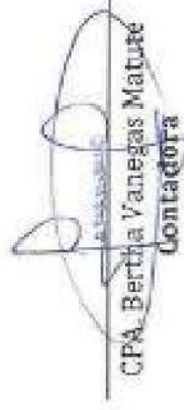
CPA. Bertha Vanegas Matute
Contadora

TORRECUATROSINACÍA, LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital	(-) pérdidas acumuladas	(-) pérdida neta del período	Total Patrimonio
Saldo inicial 01 enero 2018	1.200	-	-	1.200
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			(16.582)	(16.582)
Saldo inicial 31 diciembre 2018	1.200	-	(16.582)	(15.382)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		(16.582)	16.582	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			(7.697)	(7.697)
Saldo final 31 diciembre 2019	1.200	(16.582)	(7.697)	(23.079)



Ing. Leonardo Sánchez Correa
Gerente General



CPA Bertha Vanegas Maturé
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

TORRECUATROSINÁ CÍA. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(547.246)	208.699
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(547.246)	208.699
Clases de cobros por actividades de operación	1.545.163	2.451.938
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.543.685	2.451.938
Otros cobros por actividades de operación	1.477	-
Clases de pagos por actividades de operación	(2.076.965)	(2.234.511)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.076.965)	(2.235.687)
Otros pagos por actividades de operación	-	1.176
Intereses pagados	(35)	(138)
Impuestos a las ganancias pagados	(15.408)	(8.592)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(547.246)	208.699
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>547.792</u>	<u>339.093</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>547</u>	<u>547.792</u>

TORRECUATROSINAL CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE
EFECTIVO.
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(9.563)	(10.654)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-	(8.592)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		(8.592)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(537.683)	227.944
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	513.725	382.029
(Incremento) disminución en inventarios	(2.717.445)	(1.880.617)
(Incremento) disminución en otros activos	(15.408)	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	136.283	(726.582)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1.477	1.176
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	<u>1.543.685</u>	<u>2.451.938</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(547.246)</u>	<u>208.699</u>



Ing. Leonardo Sánchez Correa
Gerente General



CPA. Bertha Vanegas Matute
Contadora

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****1.- INFORMACIÓN GENERAL**

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.- Fue constituida mediante escritura pública el 25 de Septiembre de 2017, y aprobada con resolución de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 03 de octubre de 2017, en la ciudad de Cuenca- Ecuador.

La Compañía realiza una reforma a sus estatutos, mediante escritura pública el 22 de marzo de 2018, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de abril de 2018.

Su objeto social es la Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y vivienda, locales comerciales , consultorios médicos, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centro comerciales y terrenos. Actividades inmobiliarias. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios. Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de tasación inmobiliaria.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, avenida Miguel Cordero 6 -140 y avenida Fray Vicente Solano.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPyE y estimación de jubilación y Desahucio.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización del Directorio de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Socios, para su aprobación definitiva.

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****Nuevos pronunciamientos contables**

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas. En cuanto a las cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas se registran al costo que es equivalente a su valor razonable puesto que son medibles en el corto plazo, como resultado no se han esperado ni se han dado diferencias de impacto al momento de aplicación de la norma; sin embargo, al momento de la adopción de la norma, La Administración analizó otra vez las condiciones y plazos de cobro de las cuentas antes mencionadas. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción son previamente pactados con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos, se definen como un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. Un arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo, sin embargo bajo la normativa vigente, los arrendamientos de los arrendatarios deberán ser reconocidos en el estado de situación financiera (como activo y deuda), excepto en limitadas circunstancias. Para el caso de los arrendadores, se mantiene la necesidad de distinguir entre arrendamiento financiero u operativo, con base en la transferencia o no de riesgos y beneficios asociados al activo. El nuevo estándar no genera un mayor impacto en la Compañía, ya que no hay un apalancamiento financiero mediante arrendamientos operativos. Esta norma entra en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2017	(0,20%)
2018	0,27%
2019	(0,07%)

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS AL PRESENTE INFORME.**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Inventarios (construcción en curso)

La Compañía registra en esta cuenta la construcción en curso que mantiene, según contrato con fecha 23 de noviembre de 2017, con la empresa EJEPROY Cía. Ltda., siendo el precio total del contrato por el valor de USD 3.664.433; y con un plazo de 750 días calendario para la terminación y entrega de la obra. Los valores registrados en la cuenta inventarios son al costo.

Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán los anticipos a proveedores (contrato de construcción) u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Registra los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto así compuesto es reconocido en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Impuesto a la Renta Corriente.- Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% en el período 2019; sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la Renta Diferido

Es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Pasivos a corto plazo**Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

Capital suscrito o asignado

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por La Compañía) son clasificadas como patrimonio, los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Ingresos

De la evaluación realizada por la administración, de la aplicación de NIIF concluye que no cumple los criterios para reconocer como Ingresos los acuerdos de compra-venta.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% o pudiendo existir rebaja de tres puntos en los años 2019 y 2018; y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en el impuesto definitivo.

1.3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta la compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio. La empresa ha estado trabajando para mitigar estos riesgos mediante la diversificación de sus clientes, y posicionamiento de la empresa.
- **Riesgo de liquidez.-** las principales fuentes de liquidez de La Compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales ordinarias y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, La Compañía utiliza flujos de caja proyectados, los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración Financiera, con el fin de agilizar sus coberturas de efectivo y de ser necesario buscar apalancamiento en sus proveedores o instituciones financieras.
- **Riesgo de capital.-** El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como son: La rentabilidad de la operación, buscar y mantener el liderazgo gracias a la mejora constante de sus productos y lograr así la permanencia en el tiempo.
- **Riesgo de tasa de interés.-** Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y POPULAR Y SOBERANO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento	% anual
Productiva Corporativa	9.14	Productiva Corporativa	9.33
Productiva Empresarial	9.92	Productiva Empresarial	10.21
Productiva PYMES	10.88	Productiva PYMES	11.65
Productiva Agrícola y Ganadera ^{1*}	9.48	Productiva Agrícola y Ganadera ^{1*}	9.30
Comercial Ordinaria	8.67	Comercial Ordinaria	11.88
Comercial Prioritaria Corporativa	8.68	Comercial Prioritaria Corporativa	9.33
Comercial Prioritaria Empresarial	9.28	Comercial Prioritaria Empresarial	10.21
Comercial Prioritaria PYMES	10.95	Comercial Prioritaria PYMES	11.83
Cédulas Ordinarias	16.27	Cédulas Ordinarias	17.30
Cédulas Prioritarias	15.34	Cédulas Prioritarias	17.30
Educativo	9.46	Educativo	9.30
Presección Social ²	8.58	Educativo Simple ³	7.30
Vivienda de Interés Público	4.74	Vivienda de Interés Público	4.88
Financiero	20.24	Financiero	21.48
Microcrédito Agrícola y Ganadero ^{4*}	19.20	Microcrédito Agrícola y Ganadero ^{4*}	20.97
Microcrédito Minorista ^{1*}	25.00	Microcrédito Minorista ^{1*}	26.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	23.43	Microcrédito de Acumulación Simple ^{1*}	25.00
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	20.16	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{1*}	21.50
Microcrédito Minorista ^{2*}	22.90	Microcrédito Minorista ^{2*}	24.50
Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	22.66	Microcrédito de Acumulación Simple ^{2*}	23.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	20.84	Microcrédito de Acumulación Ampliada ^{2*}	21.50
Inversión Pública	8.24	Inversión Pública	9.33

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

Entidad financiera	2019	2018
Banco Pichincha C.A.	AAA-/AAA	AAA-/AAA-

2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, se registra el valor de USD 547 y USD 547.792 respectivamente, los mismos que corresponden a dinero que La Compañía mantiene en la cuenta corriente del Banco Pichincha C.A.

3.- INVENTARIOS (CONSTRUCCIONES EN CURSO)

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 se registran los valores de USD 5.490.035 y USD 2.772.590, los mismos que corresponden a la construcción en curso que mantiene La Compañía según contrato con fecha 23 de noviembre de 2017, con la empresa EJEPROY Cía. Ltda., para la construcción del Edificio Torre IV. Detallamos a continuación los costos del proyecto:

	2019	2018
Capacitaciones	250	250
Honorarios profesionales	46.860	29.845
Impuestos tasas y contribuciones	22.523	10.432
Diseños integrales del proyecto	84.400	84.400
Obras preliminares	37.786	37.786
Fiscalización de obra	60.650	33.750
Consultoría asesoría y documentos	9.750	8.150
Lanzamiento del proyecto	3.524	3.524
Terreno	712.000	712.000
Construcción	3.907.907	1.612.695
Servicios básicos	10.966	4.154
Aportes al iess representante legal	1.267	-
Ascensores	82.608	22.947
Acabados e Instalaciones	23.074	-
Costos Varios	606	-
Iva que se carga al costo	485.865	212.658
Total	5.490.035	2.772.590

4.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre, se encuentra los anticipos entregados a la compañía constructora, se detalla a continuación:

	2019	2018
Ejepray Cía. Ltda	14.193	533.849

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

Álvarez Ecuador	<u>6.160</u>	=
Total	<u>20.353</u>	<u>534.079</u>

5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2019 se encuentra el valor de USD 15.408; correspondiente al anticipo del impuesto a la renta.

6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 se encuentran los valores de USD 4.529 y USD 2.663; los mismos que corresponden a la proyección de recuperación a través de amortización de las pérdidas.

7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes valores:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar pendientes de facturación	197.723	62.008
Registro de la Propiedad de Cuenca	132	-
Arias Vega Mayra Elizabeth	<u>436</u>	=
Total	<u>198.290</u>	<u>62.008</u>

8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se encuentra los siguientes saldos con la administración tributaria:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente	3.129	1.301
IVA Retenido a proveedores	<u>530</u>	<u>880</u>
Total	<u>3.659</u>	<u>2.181</u>

9.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre, corresponde a los pagos anticipados que los clientes realizan a La Compañía por la compra de los consultorios o locales comerciales, se presentan los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Munoz Aviles Jorge Andres	128.653	84.640
Bueno Castro Andres Santiago	75.000	61.000

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

Abad Freire Roxana Isabel	153.277	96.378
Ulloa Clavijo Catalina Beatriz	83.467	54.913
Ochoa Vazquez Henry Rolando	64.347	42.334
Chuchuca Morocho Jheny Del Carmen	63.557	41.814
Lopez Molina Fernando	88.031	57.915
Arciniegas Luzuriaga Xiomara Fernanda	104.796	66.350
Cardoso Lopez Fernando Patricio	98.184	64.595
Rivera Gonzalez Santa Catalina	87.881	57.816
Chica Carpio Mario Andres	85.038	55.946
Serrano Piedra Diego Patricio	64.818	41.302
Tamayo Piedra Carlos Santiago	67.990	44.730
Tamayo Piedra Patricia Lorena	107.778	67.362
Galindo Romo Karen Daniela	48.924	31.529
Rivera Flores Juan Cristobal	44.392	29.205
Abril Piedra Jorge Ramiro	81.539	53.636
Ulloa Rodriguez Manuel Alejandro	50.003	40.001
Alvarado Calle Pablo Santiago	44.496	29.274
Balladares Rengel Marcos Francisco	79.812	40.507
Ruilova Castillo Maria Isabel	118.996	114.091
Sinailab S.A.	176.130	115.875
Larriva Rivera Antonio Eugenio	71.170	50.590
Aguilar Castillo Jenner Quilson	80.315	52.839
Andrade Montero Hugo René	19.003	12.503
Galindo Galindo Stephany Viviana	78.081	65.421
Delgado Vazquez Bolivar Efraim	114.803	114.803
Barzallo Sacoto Jorge Eduardo	47.924	31.529
Austroimagenes S.a.	73.004	48.029
Celleri Cobas Washington Patricio	50.689	36.589
Sigüenza Arizabala Christian Rene	144.709	95.354
Ruilova Gonzalez Lizbet Yolanda	59.033	39.793
Guambana Jaramillo Sandra Lucia	59.569	40.400
Molina Zea Clemencia Del Rocío	120.213	79.233
Abril Reinoso Ana Catalina	45.167	32.740
Palacios Vintimilla David Mauricio	48.990	32.230
Córdova Peñafiel Carlos Fabian	120.610	79.349
Pesantez Rosales Juan Bernardo	54.107	38.555
Wilches Coronel Paul Leonardo	108.154	85.836
Vintimilla Moscoso Agustín Mauricio	51.734	32.966

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Espinoza Zeas Lilian Del Rocio	89.000	60.000
Cabrera Barros Narsisa De Jesus	93.366	66.264
Lucero Luzuriaga Hugo Lautaro	56.799	40.799
Ochoa Ochoa Juan Pablo	85.302	49.113
Aguayo Vargas German Jose	109.732	71.993
Rubio Auquilla Diego Modesto	65.188	47.188
Vila Valdes Lazaro Rafael	70.104	36.294
Amaya Sarmiento Alberto Enrique	11.125	6.250
Nieto Campoverde Carlos Gerardo	98.789	66.828
Somedica Cia Ltda	712.000	712.000
Paredes Pinos Dario Efrain	70.956	46.412
Coronel Cordero Martin Andres	57.009	34.996
Arevalo Ullaauri Juan Carlos	88.691	56.476
Calle Galan Hugo Marcelo	200	200
Narvaez Cordova Carmen Lucrecia	497	497
Escudero Durán Sara Ines	3.960	3.960
Coronel Masquera Cornelio Emmanuel	4.501	4.501
Maldonado Velez Benjamin Enrique	1.980	1.980
Serrano Alvarado Edgar Raul	21.942	5.200
Polo Vega Mario Leonardo	1.558	1.558
Washco Castro Marlene Pilar	60.374	33.541
Velez Marin Maria Del Carmen	1.558	1.558
Cordero Jaramillo Cristian Esteban	2.235	2.235
Serrano Alvarado Hernan Patricio	3.784	3.784
Quintero Maldonado Angel Humberto	4.558	4.558
Narvaez Cordova Tito Enrique	339	339
Rivera Ullaauri Marco Vinicio	10.000	-
Gonzalez Martinez Juliana Carolina	34.056	-
Machuca Sigüenza Patricio Rigoberto	22.720	-
Palacios Torres Fabian Patricio	11.000	-
SINAI FARM	<u>117.791</u>	<u>70.784</u>
Total	<u>5.352.003</u>	<u>3.808.318</u>

10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 1.200; conformado por participaciones ordinarias de un dólar cada una y se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

TORRECUATROSINAI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Socios	Nacionalidad	Capital	Participación
Andrade Iñiguez Alfredo Hernán	Ecuador	100	8,33%
Calle Galán Hugo Marcelo	Ecuador	100	8,33%
Cordero Jaramillo Cristian Esteban	Ecuador	100	8,33%
Coronel Mosquera Cornelio Emmanuel	Ecuador	100	8,33%
Escudero Durán Sara Inés	Ecuador	100	8,33%
López Gómez Dolores Mariana	Ecuador	100	8,33%
Maldonado López Enrique Daniel	Ecuador	100	8,33%
Narváez Córdova Carmen Lucrecia	Ecuador	100	8,33%
Narváez Córdova Tito Enrique	Ecuador	100	8,33%
Polo Torres Juan Sebastián	Ecuador	100	8,33%
Serrano Alvarado Hernán Patricio	Ecuador	100	8,33%
Tenorio Vélez Gabriel Estuardo	Ecuador	100	8,33%
Total		1.200	100%

11.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Diciembre se encuentra los siguientes movimientos:

	2019	2018
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	5.050	6.717
Mantenimiento y reparaciones	-	1.397
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	321	263
Otros gastos	<u>4.152</u>	<u>2.140</u>
Total	<u>9.528</u>	<u>10.516</u>

12.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conforme a lo requerido por las disposiciones del Código del Trabajo, La Compañía debería determinar el 15% de participación a trabajadores, sin embargo no procede por no tener obligaciones laborales y el impuesto a renta lo determina según lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

IMPUESTO A LA RENTA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC15-00003218, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2019, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Julio del 2020, todos los sujetos pasivos a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

TORRECUATROSINÁ CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2019.

13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año del 2019 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos generales en condiciones similares a las realizadas con terceros, los saldos están referidos en la nota No 7.

Durante el período 2019, se presentan las siguientes transacciones con relacionados:

	Honorarios	Compras	Núm. transacc.
Compañías relacionadas		55	10
Personas nat. relacionadas	7.200		12
Total	7.200	55	22

15.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2019.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control que ameriten un seguimiento de auditoría externa.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por la administración de La Compañía.

Eventos posteriores.- La administración de la Compañía considera que entre 31 de Diciembre del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y 23 de Abril de 2019 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.