

NET – INMO S.A.

*Informe de los Auditores Independientes a
los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2019*

NET-INMO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Índice

| | |
|--|---------|
| Informe de los auditores independientes: | 2 – 5 |
| Estado de situación financiera: | 6 |
| Estado de resultado integral: | 7 |
| Estado de cambios en el patrimonio: | 8 |
| Estado de flujos de efectivo: | 9 |
| Notas a los estados financieros: | 10 – 33 |

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|--|
| NIIF | Norma Internacional de Información Financiera |
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| PYMES | Pequeñas y Medianas Empresas |
| CPA | Contador Público Autorizado |
| SRI | Servicio de Rentas Internas |
| IVA | Impuesto al Valor Agregado |
| LRTI | Ley de Régimen Tributario Interno |
| RLRTI | Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno |
| RNAE | Registro Nacional de Auditores Externos |
| IASB | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIA | Normas Internacionales de Auditoría |
| IESBA | Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores |
| RNAE | Registro Nacional de Auditores Externos |
| IESS | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social |
| ISD | Impuesto a la Salida de Divisas |
| US\$ | U.S. dólares |
| IR | Impuesto a la renta |



TPAuditec Consultores Cía. Ltda.
Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Diego de Almagro
Edif. Almagro Plaza, ofic. 612-613
02-4535-725

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
NET-NMO S.A.

Quito, 28 de abril del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de NET-INMO S.A., en adelante “la Compañía”, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con



el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Las cifras correspondientes del año 2018 no han sido auditadas, ya que la Compañía inició sus actividades el 21 de marzo de 2018; sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero de 2019 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2019.

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de la Gerencia General a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.



La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe.

Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o



condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a 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 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de la Compañía, se emite por separado.

A stylized blue ink signature of 'EWGroup'.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-1361

A blue ink signature of Felipe Paredes.

Felipe Paredes.
Socio

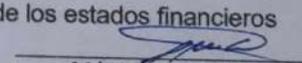
NET-INMO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> (No auditado) |
|---|--------------|-------------------|------------------------------|
| | | (en U.S. dólares) | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y equivalentes del efectivo | 6 | 58.538 | 46.625 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 7 | 2.072 | - |
| Activos por impuestos corrientes | 10 | 1.806 | 662 |
| Total activos corrientes | | <u>62.416</u> | <u>47.287</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedades y total activos no corrientes | 8 | <u>849.879</u> | <u>868.245</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>912.295</u> | <u>915.532</u> |
| <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 9 | 9.672 | 10.632 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 10 | 8.874 | 5.708 |
| Total pasivos corrientes y total | | <u>18.546</u> | <u>16.340</u> |
| PATRIMONIO: | | | |
| Capital social | 11 | 881.102 | 881.102 |
| Reservas | | 1.809 | - |
| Utilidad del ejercicio | | 10.838 | 18.090 |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>893.749</u> | <u>899.192</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Kléver Vinicio Sáenz
Representante Legal

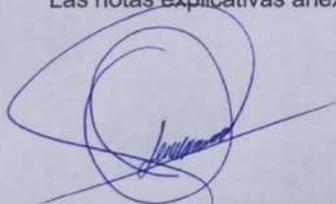

Mónica Santillán
Contador General

NET-INMO S.A.

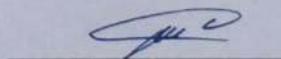
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|--------------|---------------|-------------------|
| | | | (No auditado) |
| | | | (en U.S. dólares) |
| INGRESOS | 12 | 94.639 | 39.433 |
| COSTO DE VENTAS | 13 | (65.195) | (15.719) |
| Utilidad bruta | | <u>29.444</u> | <u>23.714</u> |
| Gastos operativos: | 13 | | |
| Gastos administrativos | | (16.400) | (484) |
| Gastos financieros | | (54) | (30) |
| Otros ingresos, neto | | <u>920</u> | <u>-</u> |
| Utilidad antes del impuesto a la renta | | <u>13.910</u> | <u>23.200</u> |
| Menos gasto por impuesto a la renta: | 15 | | |
| Corriente | | (3.072) | (5.110) |
| UTILIDAD Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | <u>10.838</u> | <u>18.090</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Klever Vinicio Saenz
Representante Legal



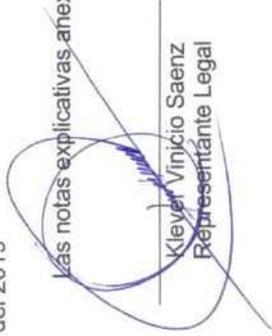
Mónica Santillán
Contador General

NET-INMO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital | Reserva Legal | Resultados acumulados | Total |
|--|---------|---------------|-----------------------|----------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | - | - | - | - |
| Capital | 881.102 | - | - | 881.102 |
| Utilidad del año | - | - | 18.090 | 18.090 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 (No auditado) | 881.102 | - | 18.090 | 899.192 |
| Apropiación reserva legal | - | 1.809 | (1.809) | - |
| Pago de dividendos | - | - | (16.281) | (16.281) |
| Utilidad del año | - | - | 10.838 | 10.838 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 | 881.102 | 1.809 | 10.838 | 893.749 |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Klever Vinicio Saenz
 Representante Legal


 Mónica Santillán
 Contador General

NET-INMO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

| Nota | 2019 | 2018 (No Auditado) |
|--|------------------------|-----------------------|
| | (en U.S. dólares) | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de clientes | 94.639 | - |
| Pagado a proveedores y empleados | (80.574) | - |
| Ajustes por gastos de depreciación y amortización | - | (12.856) |
| Ajustes por ganancias en valor razonable | - | 31.802 |
| Impuesto a la renta corriente | (3.072) | (4.321) |
| Otros ingresos netos | 9.120 | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | <u>11.913</u> | <u>14.625</u> |
| EFFECTIVO Y BANCOS: | | |
| Disminución neta durante el año | 11.913 | 14.625 |
| SalDOS al inicio del año | <u>46.625</u> | <u>32.000</u> |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO | 6 <u>58.538</u> | <u>46.625</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Klever Vinicio Saenz
Representante Legal


Mónica Santillán
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

NET-INMO S.A., en adelante “la Compañía” fue constituida bajo las leyes ecuatorianas en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador el 21 de marzo de 2018. La Compañía se encuentra ubicada en la Av. Mariana de Jesús y calle A N°31-145.

Su actividad principal, es 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.

La Compañía mantiene un capital de US\$ 881.102, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

| Accionistas | Valor | % |
|-------------------------------|----------------|-------------|
| Narváez Grijalva Luis Gabriel | 729.553 | 83% |
| Grupo HOLDLEVC Holding S.A. | 151.549 | 17% |
| Total | 881.102 | 100% |

1.2 Situación financiera del país

En el mes de marzo de 2019, la variación mensual del precio de venta promedio en el mercado inmobiliario presenta una caída de 0.33%. Esta es la segunda vez en los últimos tres meses que se registra una variación mensual del precio negativo en Quito. La última caída (0.57%) en el promedio mensual fue en enero de 2019.

En Quito podemos ver una estabilización más sólida que en otras ciudades del país luego de un constante crecimiento del precio en 2018. El mercado a nivel nacional ha encontrado estabilidad desde el segundo semestre de 2018 y en el inicio de 2019. Uno de los factores que le ha dado impulso al mercado es que los planes de financiamiento de la banca privada y pública para los compradores son más atractivos, y eso influencia la demanda”.

Se puede observar que el sector inmobiliario se ha venido recuperando y fomentando mayores ventas; sin embargo, en el último trimestre del año 2020, el mundo ha sufrido por una pandemia. El coronavirus que ha pasado de ser un problema de salud pública a convertirse en una amenaza por el pánico económico que provoca.

El 4 de marzo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) sostuvo que el brote del coronavirus es “ya un problema global” que necesita un “mecanismo de respuesta coordinada” y apuntó que el crecimiento económico mundial en 2020 caerá por debajo del 2,9% registrado en 2019.

La reducción de la previsión del desempeño económico global se debe a que el virus comenzó en China y este país representa la sexta parte de la economía mundial. Una disminución de actividades en China tiene consecuencias para todo el mundo, “particularmente para un país como Ecuador, que es vulnerable a los cambios de la economía global” y dependiente de materias primas.

Ante el brote del coronavirus, China decidió poner a algunas ciudades en cuarentena. Esto redujo el precio del petróleo por una caída en la demanda de combustibles esto por el menor uso de vehículos, la baja de la actividad productiva, la cancelación de vuelos y de viajes marítimos. A inicios de 2020 el precio del crudo West Texas Intermediate (WTI), de referencia para Ecuador, rondaba los USD 60 por barril, pero tras el brote de coronavirus su precio cayó a USD 45,90 el 5 de marzo. La disminución del precio del petróleo impacta directamente a Ecuador pues es su principal producto de exportación. En 2019, las exportaciones de petróleo crudo significaron USD 7.731 millones, el equivalente al 35% de todas las exportaciones de Ecuador, según el Banco Central. Los ingresos del Presupuesto General del Estado para 2020 se calcularon con base en un precio promedio de exportación del barril de petróleo de USD 51,3. Si el precio se mantuviera en los niveles actuales, cumplir con la meta de USD 3.192 millones por ingresos petroleros prevista en el Presupuesto será muy difícil.

La caída del precio del petróleo, así como la incertidumbre sobre la suerte de las dos reformas estructurales que la Asamblea debe aprobar, ha hecho que en dos meses el riesgo país casi se duplique. El 4 de marzo, el riesgo país llegó a 1.554, siendo el más alto registrado en los últimos cuatro años. Ecuador tiene el tercer riesgo país más alto de Latinoamérica, solo por debajo de Venezuela y Argentina. “De mantenerse el riesgo país en ese nivel, la opción para emitir bonos en los mercados internacionales está cerrada, a lo que se suman mayores costos de financiamiento para el sector privado. Se reducen las fuentes de divisas para la balanza de pagos”.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a “la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público”. El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no afectarán de manera desmedida en las ventas e ingresos que se podrían generar en el período posterior a la crisis de la pandemia mundial, lo cual podría generar impactos leves en los estados financieros y las operaciones de la Compañía, esto debido a que su operación actual se encuentra concentrada en el arrendamiento del inmueble a una empresa que se desempeña en la industria de salud, misma que no ha parado su operación a pesar de la crisis.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

2.3 Moneda funcional, presentación y traducción de moneda extranjera

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

2.4 Efectivo y equivalentes del efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 5, la Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros a costo amortizado.

La clasificación de los activos financieros, dependen del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo del negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como lo términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. La característica del referido instrumento financiero se explica a continuación:

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registró los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a valores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía consideró que no es necesaria la estimación por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y relacionadas, ya que al cierre del ejercicio las cuentas por cobrar fueron recuperadas en su totalidad.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Propiedades

Las propiedades son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada de propiedades es la siguiente:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|-------------|----------------------------|
| Edificios | 40 - 50 |

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

Cuando el valor en libros de un activo propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría 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 neto 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. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2019 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para las PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios o efectos de obligaciones tributarias futuras contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Se reconocerá una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no determinó la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de alquiler de inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus bienes al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía reconoce sus ingresos, principalmente por el arriendo de bienes inmuebles. La experiencia acumulada de la Compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas de los valores por concepto de arrendamiento, por lo que no se constituyen provisiones por este concepto.

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.11 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas

En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.

- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo competitivo, de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Los mercados temen ahora una crisis de la economía real, a medida que la epidemia de coronavirus afecta a las cadenas de producción de todo el planeta, obliga a cancelar vuelos y eventos profesionales y hace caer el turismo.

“El riesgo de recesión mundial aumentó. Un retroceso prolongado del consumo, además del cierre prolongado de las empresas, atacaría los beneficios, conduciría a suprimir empleos y pesaría en el ánimo” de los actores económicos, apuntan analistas de Moody’s.

La caída en las bolsas podría además provocar dificultades de financiación para la economía real, como ya ocurrió en la crisis financiera de 2008.

A medida que el virus se expande, crece el temor al impacto que pueda tener sobre la economía. Los temores por la epidemia multiplicaron las medidas cada vez más drásticas en los países, en medio de advertencias de la OMS sobre el riesgo ‘real’ de una pandemia.

En el mes de marzo, la variación mensual del precio de venta promedio en el mercado inmobiliario presenta una caída de (0.33%). Esta es la segunda vez en los últimos tres meses que se registra una variación mensual del precio negativa en Quito. La última caída (0.57%) en el promedio mensual fue en enero de 2019.

Podemos ver una estabilización más sólida en el país luego de un constante crecimiento del precio en 2018. El mercado a nivel nacional ha encontrado estabilidad desde el segundo semestre de 2018 y en el inicio de 2019. Uno de los factores que le ha dado impulso al mercado es que los planes de financiamiento de la banca privada y pública para los compradores son más atractivos, y eso influencia la demanda.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la Compañía únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución financiera. La institución financiera con la cual trabaja la compañía es la siguiente:

| | | |
|-----------------------------|------|------|
| Entidad financiera | 2019 | 2018 |
| Banco de la Producción S.A. | AAA | AAA |

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora PCR Pacific S.A.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, está dado por la falta de pago de facturas o retraso en el cumplimiento de las mismas, que se desarrolló por la crisis internacional y fundamentalmente por las deudas que enfrenta la eurozona. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión periódica de las políticas de crédito con los clientes ya que pueden afectar a sus ventas y por lo tanto a la liquidez de la Compañía.
- Revisión periódica de las políticas de crédito con clientes de países europeos que puedan afectar a la industria y por lo tanto a la liquidez de la Compañía.
- Se mantiene un control de la cartera de clientes, en función a los plazos de crédito y cobranza, al comparar los resultados se evidencia que no existe antigüedad en la misma.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

3.1 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los servicios más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------|--------------|
| Proveedores y total (Nota 9) | <u>839</u> | <u>1.799</u> |
| Menos: Efectivo y equivalentes del efectivo | (58.538) | (46.625) |
| Deuda neta | - | - |
| Total patrimonio neto | 893.749 | 899.192 |
| Capital social | 881.102 | 881.102 |
| Ratio de apalancamiento | 0% | 0% |

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de Propiedades:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.

(b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------|---------------|
| <i>Activos financieros:</i> | | |
| Efectivo y equivalente al efectivo y total (Nota 6) | <u>58.538</u> | <u>46.625</u> |
| Total | <u>58.538</u> | <u>46.625</u> |
| <i>Pasivos financieros:</i> | | |
| Costo amortizado: | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 9) | <u>841</u> | <u>1.799</u> |

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse la jerarquía de medición relacionada con la técnica de mercado activo.

La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual. Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable. En el caso de que no se encuentre un mercado activo para

una determinada transacción una entidad estimará el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración, estas pueden ser:

- El uso de transacciones de mercado recientes para un activo idéntico entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles,
- Referencias al valor razonable de otro activo sustancialmente igual al activo que se está midiendo,
- Flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Los instrumentos financieros de la Compañía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Banco de la Producción S.A. | 58.538 | 16.625 |
| Inversión Banco de la Producción | <u>-</u> | <u>30.000</u> |
| Total | <u><u>58.538</u></u> | <u><u>46.625</u></u> |

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|
| <u>Otras cuentas por cobrar:</u> | | |
| Seguros anticipados | 1.712 | - |
| Otras | <u>360</u> | <u>-</u> |
| Total | <u><u>2.072</u></u> | <u><u>-</u></u> |

ESPACIO EN BLANCO

8. PROPIEDADES

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Costo (1) | 881.102 | 881.102 |
| Depreciación acumulada | <u>(31.223)</u> | <u>(12.857)</u> |
| Total | <u><u>849.879</u></u> | <u><u>868.245</u></u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realiza una depreciación de 40 y 50 años de sus edificios según la vida útil evaluada por la Compañía.

El movimiento de propiedades es como sigue:

| | <u>Edificios</u> |
|--|------------------------|
| <u>Costo:</u> | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | - |
| Adquisiciones (1) | <u>881.102</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | 881.102 |
| Adquisiciones | <u>-</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | <u><u>881.102</u></u> |
| <u>Depreciación acumulada:</u> | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | - |
| Adiciones | <u>(12.857)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | (12.857) |
| Depreciación | <u>(18.366)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | <u><u>(31.223)</u></u> |
| Saldos netos al 31 de diciembre del 2018 | <u><u>868.245</u></u> |
| Saldos netos al 31 de diciembre del 2019 | <u><u>849.879</u></u> |

(1) La Compañía ha adquirido un edificio para el arrendamiento del mismo, actividad que forma parte del giro de negocio actual.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| <i><u>Cuentas por pagar comerciales corrientes:</u></i> | | |
| Proveedores locales y subtotal | <u>841</u> | <u>1.799</u> |
| <i><u>Otras cuentas por pagar:</u></i> | | |
| Garantías (1) | <u>8.833</u> | <u>8.833</u> |
| Total corriente | <u><u>9.674</u></u> | <u><u>10.632</u></u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la garantía entregada a la Compañía por concepto de arrendamiento de las oficinas.

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

10.1 Activos y pasivos del año corriente

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| <i><u>Activos por impuesto corriente:</u></i> | | |
| Crédito tributario del Impuesto a la renta | 1.144 | - |
| Crédito tributario acumulado por IVA | 662 | 662 |
| Anticipo impuesto renta | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total | <u><u>1.806</u></u> | <u><u>662</u></u> |
| <i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i> | | |
| Impuesto a la renta por pagar | 623 | 4,322 |
| Retenciones del impuesto a la renta por pagar | 3,603 | 200 |
| Retenciones del impuesto al Valor Agregado – IVA por pagar | <u>4.648</u> | <u>1.186</u> |
| Total | <u><u>8.874</u></u> | <u><u>5,708</u></u> |

ESPACIO EN BLANCO

10.2 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, La Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2018 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|--------------|--------------|
| Impuesto a la renta corriente y cargo a resultado integral del año | <u>3.072</u> | <u>5.110</u> |

c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Utilidad antes de impuestos | 13.910 | 23.200 |
| Más: Gastos no deducibles (1) | <u>53</u> | <u>29</u> |
| Base Imponible | 13.963 | 23.229 |
| Tasa del impuesto a la renta | 22% | 22% |
| Impuesto a la renta calculado | 3.072 | 5.110 |
| Anticipo determinado | <u>1.766</u> | <u>-</u> |
| Total impuesto a la renta del año | <u>3.072</u> | <u>5.110</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente gastos no sustentados con comprobantes de venta.

ESPACIO EN BLANCO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Impuesto a la renta causado | 1.306 | 5.110 |
| Menos | | |
| Retenciones del ejercicio fiscal | (2.450) | (789) |
| Crédito tributario años anteriores | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Crédito tributario impuestos | <u>(1.144)</u> | <u>4.321</u> |

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% y 22% (2018: 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2019 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2018 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

(c) Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------|---------------|
| Utilidad antes de impuestos | <u>13.910</u> | <u>23.200</u> |
| Tasa impositiva vigente | 22% | 22% |
| Impuesto a la renta | 3.060 | 5.104 |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal | <u>12</u> | <u>6</u> |
| Impuesto a la renta cargado a resultados | 3.072 | 5.110 |
| Tasa de impuesto a la renta efectiva | 22% | 22% |

(d) 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, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511, del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

(e) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos

operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

ESPACIO EN BLANCO

11. PATRIMONIO

11.1 CAPITAL SOCIAL

El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país. El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, comprende US\$881.102 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una. Ver Nota 1.1.

11.2 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva constituida alcanza el 10% del capital suscrito.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada año son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados Acumulados o se compensan con la Reserva Legal, Reserva de Capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

12. INGRESOS

Composición:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Arriendos y total (1) | <u>94.639</u> | <u>39.433</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y estacionamiento de los edificios de Netlab y Trebol.

ESPACIO EN BLANCO

13. COSTOS Y GASTOS

Composición:

2019

| | <u>Costos de Ventas</u> | <u>Gastos Administrativos</u> | <u>Gastos Financieros</u> | <u>Otros gastos, ingresos, neto</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|---------------|
| Honorarios y servicios | 46.829 | 10.235 | - | - | 57.063 |
| Depreciación | 18.366 | - | - | - | 18.367 |
| Contribuciones e impuestos | - | 4.242 | - | - | 4.242 |
| Gasto bancario | - | - | 54 | - | 54 |
| Intereses | - | - | - | (920) | (920) |
| Movilización | - | 53 | - | - | 53 |
| Seguros | - | 1.651 | - | - | 1.651 |
| Suministros | - | 218 | - | - | 218 |
| Total | <u>65.195</u> | <u>16.400</u> | <u>54</u> | <u>920</u> | <u>80.729</u> |

2018

| | <u>Costos de Ventas</u> | <u>Gastos Administrativos</u> | <u>Gastos Financieros</u> | <u>Otros gastos, ingresos, neto</u> | <u>Total</u> |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|---------------|
| Depreciación | 12.857 | - | - | - | 12.857 |
| Honorarios y servicios | 2.862 | 269 | - | - | 3.131 |
| Gasto bancario | - | - | 30 | - | 30 |
| Movilización | - | 28 | - | - | 28 |
| Suministros | - | 186 | - | - | 186 |
| Total | <u>15.719</u> | <u>484</u> | <u>30</u> | <u>-</u> | <u>16.233</u> |

14. COMPROMISOS

- Con fecha 19 de septiembre de 2018, la Compañía suscribió un contrato por el arrendamiento de un edificio “Edificio Netlab”, ubicado en la ciudad de Quito calle A (Oe74A) N31-145 y Avenida Mariana de Jesús con la Compañía Netlab S.A.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de preparación de estos estados financieros (27 de marzo del 2020), como hechos imprevistos al cierre de los estados financieros, se produjo el siguiente evento con afectación mundial: En China ciudad Wuhan se identifica la aparición de un nuevo corona virus denominado por la Organización Mundial de la Salud - OMS como COVID- 19, mismo que desde su aparición no tardó en propagarse de manera significativa a nivel mundial; con ánimos de contrarrestarlo, los Gobiernos Centrales de cada país afectado, en pro de combatir el referido virus estructuraron programas de emergencia cuya incidencia económica fue directa en la mayoría de sectores.

El 4 de marzo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) sostuvo que el brote del coronavirus es “ya un problema global” que necesita un “mecanismo de respuesta coordinada” y apuntó que el crecimiento económico mundial en 2020 caerá por debajo del 2,9% registrado en 2019.

Por lo tanto, Ecuador no fue la excepción y ante la emergencia suscitada, con fecha 12 de marzo del 2020, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076, el Ministerio de Trabajo acordó las Directrices para la aplicación de teletrabajo emergente durante la declaratoria de emergencia sanitaria; así mismo, con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República del Ecuador expide el Decreto ejecutivo 1017 y procede con la declaratoria de estado de excepción por calamidad pública, esto, ante la presencia imprevista del coronavirus el cual ha afectado a los aspectos económicos y sociales por una causa y origen difícil de determinar que no puede ser abordada con las medidas regulares y ordinarias.

En los próximos meses, según los analistas económicos, el consumo tanto externo como interno podría disminuir por el coronavirus. Esto se debe a “la disminución de los ingresos del Gobierno por la caída del precio del petróleo, lo que significaría una reducción del consumo público“. El coronavirus también ha reducido las ventas de las empresas y éstas podrían retrasar el pago de salarios, lo que significaría un impacto indirecto en la economía doméstica.

El precio del petróleo intermedio de Texas (WTI) se desplomó el 20 de abril del 2020 en caída libre a menos de dos horas del cierre del mercado y cierra en negativo a USD (37,63), su nivel más bajo en la historia a medida que los comerciantes continúan preocupados por una caída en la demanda debido a la pandemia del coronavirus.

En la opinión de la Administración, el desarrollo y la propagación de este virus ocurrido en el año 2020 no generan un ajuste en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019; ya que el ingreso principal de la Compañía es el arrendamiento de un edificio a Netlab S.A., empresa de laboratorios médicos la cual se encuentra autorizada a operar en la emergencia sanitaria que atraviesa el país por el COVID 19.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 13, de 2019 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



Kléver Vinicio Saenz
Representante Legal



Mónica Santillán
Contador General