

## **Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.**

### **Notas a los estados financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

GESTIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL GEINPROAG C.A fue constituida el 22 de diciembre de 2016 en la ciudad de Quito, República del Ecuador ante la Dra. Paola Andrade Torres, Notaria Cuadragésima del distrito Metropolitano de Quito conforme a la Escritura No. 2016-17-01-040-P05889, donde consta la Escisión parcial, disminución de capital y reforma de estatutos de la compañía Rixten C.A. y creación de la compañía Gestión Inmobiliaria Profesional GEINPROAC C.A. y sus escrituras rectificatorias otorgadas en la misma notaría el 25 de octubre del 2017 y 15 de diciembre del 2017 e inscrita en el registro mercantil del mismo cantón con fecha 22 de mayo de 2018 y anotada bajo el número 88752.

La actividad principal compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas. El representante legal ingeniero Galo Patricio Santacruz Coronel

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía cuenta con dos empleados

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1. Bases de preparación**

Los estados financieros de GEINPROAG S.A, a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para las PYMES exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

En algunos casos es necesario que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible, al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Los juicios que la Administración haya efectuado con mayor relevancia en los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la Nota 3.

### **2.2. Módulo de apoyo a la Norma NIIF para las PYMES**

La Fundación IFRS ha completado el conjunto de 35 módulos independientes creados para ayudar a aquellos que están creando o utilizando estados financieros preparados de acuerdo con la Norma NIIF para las PYMES.

Cada módulo cubre una sección de la Norma NIIF para las PYMES e incluye:

- requerimientos: el texto completo de la sección de la Norma NIIF para las PYMES reproducida con notas y ejemplos añadidos. Las notas y los ejemplos están diseñados para ilustrar cómo aplicar los requerimientos.
- estimaciones significativas y otros juicios: una discusión de las estimaciones significativas y otros juicios que es probable que se realicen en la contabilización de transacciones y sucesos al aplicar la sección de la Norma NIIF para las PYMES.
- comparación con las Normas NIIF completas: un resumen de las principales diferencias entre la sección de la Norma NIIF para las PYMES y la correspondiente Norma de las Normas NIIF completas.
- ponga a prueba su conocimiento: preguntas de respuestas múltiples diseñadas para poner a prueba su conocimiento de los requerimientos de la sección de la Norma NIIF para las PYMES.
- ponga en práctica su conocimiento: estudios de caso, con soluciones, diseñados para desarrollar su capacidad para aplicar las secciones de la Norma NIIF para las PYMES.

### **Revisión integral en la NIIF para PYMES**

El Consejo ha comenzado la revisión integral de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES.

La primera fase de la revisión supondrá el desarrollo de una petición de información (PDI).

El objetivo de la revisión es obtener opiniones sobre si y cómo alinear la Norma NIIF para las PYMES con las Normas NIIF nuevas y modificadas.

## **2.3. Moneda funcional**

Los estados financieros se presentan en Dólares de los E.U.A. que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

## **2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.5. Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1. Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- a) *Cuentas por cobrar* - Representa en el estado financiero las cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente.

- b) *Otros pasivos financieros* - Representa en el estado de situación financiera las obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.5.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior**

### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### **Medición posterior**

- a) *Cuentas por cobrar* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:
- (i) *Cuentas por cobrar comerciales* - Corresponden a los montos adeudados de clientes por la venta, alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- b) *Otros pasivos financieros* - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) *Proveedores* - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo menores a 30 días.
  - ii) *Cuentas por pagar a compañías relacionadas* - Corresponden obligaciones de pago, principalmente por préstamos recibidos y otros servicios recibidos, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.

## **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 descontando a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

#### **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. Impuestos y retenciones**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.7. Propiedad, planta y equipo**

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente, los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se calculará linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil no es irrelevante. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de la propiedad, planta y equipo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios y parqueaderos	50
Vehículos	5

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos cuantificables. Un activo cuantificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

## **2.8. Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos y propiedad de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que generan indicios de que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2019, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrán recuperarse a su valor en libros.

## **2.9. Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados.

- a) *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 devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables para el ejercicio económico 2019.

A partir del ejercicio fiscal 2019, se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria.

- b) *Impuesto a la renta diferido* - El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la

utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado financiero se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

## **2.10. Beneficios a empleados**

**2.10.1. Beneficios de corto plazo** - Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, incentivos y otras retribuciones no monetarias como: asistencia médica, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos. El décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.10.2. Beneficios de largo plazo** - La Compañía, según las leyes laborales vigentes, debe registrar un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el especialista en función a los rendimientos de bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos.

### **2.11. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

### **2.12. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, tomando en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Las ventas por servicio de alquiler o ventas de bienes inmuebles son reconocidas netas de descuento, cuando sean transferidos los derechos y beneficios inherentes.

### **2.13. Reconocimiento de costos y gasto**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las preparaciones de estados financieros requieren que la compañía 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 el mercado 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 requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

#### **a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar**

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectado los flujos estimados y descontándolos.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía no considera constituir una provisión de deterioro.

**b) Vida útil de propiedad, planta y equipo y propiedad**

La Compañía revisará cuando fueran necesario sus estimaciones de la vida útil y valor residual de su propiedad, planta y equipo.

**c) Obligaciones por beneficios definidos**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La tasa de descuento se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Bancos (1)	10,675	101,400
Certificados de depósito (2)	900,000	1,000,000
Bancos y total	<u>910,675</u>	<u>1,101,400</u>

(1) Representa movimiento de efectivo mediante uso del sistema financiero local.

(2) Corresponde a un certificado de depósito ARMA OPC105597 en el Banco del Pichincha vencimiento 4/11/2020 a una tasa de interés del 7.5%

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Cuentas por cobrar relacionadas</i>		
Cuentas por cobrar comerciales relacionada	2,168	2,168
Prestamos por cobrar relacionada (1)	10,000	-
Cuentas por cobrar accionistas (2)	<u>8,583</u>	-
<b>Subtotal</b>	20,751	2,168
<i>Otras cuentas por cobrar corrientes</i>		
Otras cuentas por cobrar (3)	34,000	-
Anticipo proveedores (4)	<u>61,700</u>	-
<b>Subtotal</b>	95,700	-
<b>Clasificación</b>		
Corto Plazo	<u>116,451</u>	<u>2,168</u>

- (1) Del total de este rubro, US\$ 10,000 corresponde a un préstamo realizado a la empresa relacionada Protecsa cuyo pagare se descontará a partir de enero 2020 a una tasa de interés anual del 6%.
- (2) Préstamo a la accionista Daniela Santacruz para estudios en el exterior, las condiciones de cobro se negociará a su regreso.
- (3) Corresponde a un anticipo al contratista en el proyecto de Manta suspendido hasta el análisis y la decisión de la gerencia
- (4) Corresponde a la reserva y las cuotas por la compra de los departamentos 2B y 2D del edificio Riva De Mari el importe de US\$ 55,000

## 6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

	2019			2018 (no auditado)		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Parqueaderos y Oficinas	247,299	(58,801)	188,498	131,458	(64,198)	67,261
Vehiculos	45,839	(8,620)	37,219	32,000	(1,067)	30,933
Terreno	199,222	-	199,222	199,222	-	199,222
<b>Total</b>	<b>492,360</b>	<b>(67,421)</b>	<b>424,939</b>	<b>362,680</b>	<b>(65,265)</b>	<b>297,415</b>

Durante los años 2019 y 2018 el movimiento de propiedad, planta y equipo, es como sigue

Costo Histórico	Parqueaderos y Oficinas	Vehiculos	Terreno	Total	
Saldo al 31 de diciembre 2018		131,458	32,000	199,222	362,680
Adiciones	(1)	159,070	13,839	-	172,910
Bajas	(2)	(43,229)	-	-	(43,229)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>		<b>247,299</b>	<b>45,839</b>	<b>199,222</b>	<b>492,360</b>

  

Depreciación	Parqueaderos y Oficinas	Vehiculos	Terreno	Total
Saldo al 31 de diciembre 2018	(64,198)	(1,067)	-	(65,264)
Adiciones	(3,208)	(7,553)	-	(10,716)
Bajas	8,605	-	-	8,559
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>(58,801)</b>	<b>(8,620)</b>	<b>-</b>	<b>(67,421)</b>

- (1) Corresponde a una donación cedida el 14/08/2019 mediante escritura 20191701003P03206 emitida en la notaria tercera del cantón Quito ante la Dra. Jacqueline Vásquez Velástegui, en donde las Sra. ELFY AMADA CORONEL VEGA, dona gratuita e irrevocablemente a favor de la compañía GESTIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL GEINPROAG C.A; un departamento número 120 del primer subsuelo, que forma parte del edificio TALAYA, ubicado en la av. Gonzales Suarez, de la parroquia de Guapulo, del cantón Quito, y que cuyo monto US\$ 159,070; corresponde al avalúo comercial establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- (2) Corresponde a la Donación del departamento uno y garaje doble 7 y 8, del edificio Lugano, Situados en la calle Luis Cordero E12-114 y Toledo, de la ciudad de Quito, de parte de la compañía GESTIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL GEINPROAG C.A a la Sra. ADRIANA ALEXANDRA DRAMAS SANTACRUZ mediante declaración juramentada y legalizada en la notaría tercera del cantón Quito ante la Dra. Jacqueline Vásquez Velástegui, y aceptada en el registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de Octubre del 2019. Por un importe de US\$ 43,229

## 7. OBLIGACIONES FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Obligaciones con Instituciones Financieras locales</i>		
Prestamos con Instituciones Financieras (1)	<u>100,000</u>	:
<b>Total</b>	<b><u>100,000</u></b>	<b>:</b>

- (1) Constituye dos créditos (crediback) con el banco del Pichincha de US\$ 50,000 cada uno, vencen el 4/11/2020 a una tasa de interés del 11.23%

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales y subtotal (1)	<u>184,669</u>	<u>306,842</u>
<i>Cuentas por pagar relacionadas</i>		
Prestamos accionistas (2)	220,000	101,342
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Bonificaciones por pagar (3)	60,000	60,000
Garantías por pagar	<u>900</u>	<u>900</u>
<b>Total</b>	<b><u>465,569</u></b>	<b><u>469,084</u></b>
 <i>Clasificación</i>		
Corto Plazo	<u>465,569</u>	<u>469,084</u>
<b>Total</b>	<b><u>465,569</u></b>	<b><u>469,084</u></b>

- (1) De este rubro corresponde el valor de US\$ 102,000 por pago al proveedor Fernando Vinuesa contratista del proyecto de Manta.
- (2) El Socio Galo Santacruz otorga cuatro préstamos a mutuo con una tasa del 11% anual con pagos de interés mensual y capital al final de préstamos.
- (3) Las bonificaciones corresponden a metas cumplidas, debían cancelarse en el año 2019, no se lo hizo y aún no se define fecha de pago.

## 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito Tributario Imp. Renta	36,287	26,875
<b>Total</b>	<b>36,287</b>	<b>26,875</b>
<i>Pasivo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a pagar Servicio de Rentas Internas	4,632	28,858
Imp. A la renta por pagar	6,405	5,900
<b>Total</b>	<b>11,037</b>	<b>34,558</b>

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

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Resultado del ejercicio después de trabajadores	944	27,545
Más - Gastos no deducibles	<u>36,862</u>	<u>2,334</u>
Base tributaria	37,806	29,878
Tasa impositiva	22%	22%
a) Impuesto a la renta causado en el año (1)	8,317	6,573
b) Anticipo Calculado (2)	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Impuesto a la renta (mayor entre a y b)</b>	<b>8,317</b>	<b>6,573</b>
<b>Liquidación de Impuesto a la renta</b>		
Más - Saldo anticipo pendiente de pago		-
Menos - Crédito tributario años anteriores	-	-
Menos - Retenciones en la fuente	<u>1,912</u>	<u>673</u>
<b>Impuesto a la renta a pagar</b>	<b>6,405</b>	<b>5,900</b>

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

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

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

- (2) A partir del año 2019, se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria.

## 9.2. Aspectos tributarios

### Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1,8% para productores y venta local y del 1,3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1,5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no existen impactos importantes en la aplicación de la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria".

- 9.3. Impuesto a la renta reconocido en resultados** – Una reconciliación entre el resultado del ejercicio según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Resultados del ejercicio	(7,373)	18,874
Gasto de impuesto a la renta corriente	8,317	6,573
Gastos no deducibles	<u>36,862</u>	<u>2,334</u>
Gastos por impuesto a la renta relacionado con los resultados del año	<u>45,179</u>	<u>8,907</u>

## 10. 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 para 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 millones (Anexo e Informe) o US\$3 millones (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

## 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Obligaciones con el trabajador e IESS		
Sueldos por pagar	-	426
IESS por pagar	275	253
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>678</b>
Obligaciones con el trabajador		
Participación a trabajadores	<u>167</u>	<u>4,861</u>
<b>Total obligaciones acumuladas</b>	<b><u>441</u></b>	<b><u>5,540</u></b>

**Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Al 31 de diciembre la Compañía generó utilidad por lo cual se realizó el cálculo de participación a trabajadores. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Saldo al comienzo del año	4,861	-
Provisión del año	167	4,861
Pagos efectuados	4,861	-
Saldo al final del año	167	4,861

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 12.1. *Gestión de riesgos financieros*

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

La Gerencia hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

La Compañía considera que los importes en libros de activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**12.1.1. Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

**12.1.2. Riesgo de liquidez** - La Administración es la responsable final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**12.1.3. Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía. Como parte de esta revisión, la gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$ (486,365)
Índice de liquidez	1,84 veces
Pasivos totales / patrimonio	0,63 veces

**12.1.4. Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	910,675	1,101,400
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>116,451</u>	<u>2,168</u>
<b>Total</b>	<b>1,027,125</b>	<b>1,103,568</b>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total	465,569	469,084

### 13. PATRIMONIO

- 13.1. Capital social** -. Al 31 de diciembre del 2019, consiste de 809,068 participaciones de US\$ 1,00 valor nominal unitario.
- 13.2. Reserva legal**.- La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizable en su totalidad.
- 13.3. Resultados acumulados** - Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen.

### 14. INGRESOS NETOS

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Ingresos ordinarios:</i>		
Alquiler de oficinas	13,552	4,780
Otros arriendos	16,030	19,369
Utilidad en venta de bienes	-	553,949
<b>Total</b>	<b>29,582</b>	<b>578,098</b>

### 15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Corresponde a un saldo del año 2018 que fue dado de baja mediante el informe del perito quien concluye que la edificación de Manta, en base a criterios técnicos y de seguridad sugiere la demolición del 80% cuyo valor es de US\$ 114,136; y según acta de junta del 28 de septiembre del 2018, se procedió a su autorización.

## 16. OTROS (GASTOS) INGRESOS NETO

	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Ingresos no operacionales</i>		
Otros Ingresos	67,406	11,138
Donaciones Recibidas (1)	<u>159,070</u>	-
Subtotal	<u>226,476</u>	<u>11,138</u>
<i>Gastos no operacionales</i>		
Gastos No deducibles (2)	36,862	2,334
Gastos financieros	<u>34,473</u>	<u>1,436</u>
Subtotal	<u>71,335</u>	<u>3,770</u>
<u>Total</u>	<u>155,141</u>	<u>7,368</u>

(1) Ver nota 6 literal 1 Propiedad Planta y Equipo

(2) Corresponde principalmente a la Donación de parte de la empresa GEIMPROAG a Adriana Alexandra Oramas Santacruz mediante escritura No. 20191701003p03206 con fecha 14 de agosto del 2019 Ver nota 6 literal 2.

## 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Relación	2019	<u>2018 (no auditado)</u>
<i>Cuentas por cobrar</i>			
Prestamos Protecса Cía. Ltda.	Administrativo	10,000	-
Facturas comerciales Protecса	Administrativo	<u>2,168</u>	<u>2,168</u>
<b>Total</b>		<u>12,168</u>	<u>2,168</u>
<i>Cuentas por pagar</i>			
Prestamos accionistas	Accionista	220,000	100,000
Bonificaciones por pagar accionistas	Accionista	60,000	60,000
Cuentas por Pagar	Accionista	<u>12,696</u>	<u>29,912</u>
<b>Total</b>		<u>292,696</u>	<u>189,912</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas.

2019	PROTECSA CIA. LTDA.
Alquiler de oficina y vehículos Protecса	24,183
Gasto Guardianía y seguridad	<u>(24,000)</u>
<b>Total</b>	<u>183</u>
2018 (no auditado)	
Alquiler de oficina y vehículos Protecса	<u>20,999</u>
<b>Total</b>	<u>20,999</u>

## 18. CONTRATOS

La empresa tiene un proyecto en la ciudad de Manta que ha quedado suspendido, realizó varios contratos de los cuales no se tiene documentos que garanticen la aceptación de paralización de obra o renegociación de las partes; un detalle a continuación:

- 1) Fernando Vinuesa por US\$ 304,402
- 2) Jorge Andrés Alcivar por US\$ 9,907.8 y un Adendum por US\$ 6,694
- 3) Marco Ron y Walter Moposita por el 8% del proyecto.

## 19. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial ha generado una disrupción en las economías. En la mayoría de los países afectados, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que los efectos ocasionados por la pandemia de COVID-19 no requieren ajustes al 31 de diciembre de 2019 y los estados de situación financiera, los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. A la fecha de emisión de este informe no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias de este evento subsecuente, así como el impacto en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.

## 20. 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 febrero 10 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



Santacruz Coronel Galo Patricio  
Gerente General



Javier Lascano  
Contador