

NAUTIC S.A.

Informe del Auditor Independiente
Sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2019

NAUTIC S.A.

Contenido

Informe del Auditor Independiente.....	1-4
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	5-6
Estado de Resultados Integral.....	7
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas.....	8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9-11
Notas a los Estados Financieros auditados.....	12-32

Principales abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SCVS	- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de

NAUTIC S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **NAUTIC S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **NAUTIC S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, NIIF para PYMES.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable a nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

- Sin calificar nuestra opinión, mencionamos que, la cuenta crédito tributario acumulado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta proveniente desde el periodo 2013, incluye un saldo de US\$ 12,377 que corresponde a los años (2013, 2014 y 2015) que a la fecha de cierre de los estados financieros del periodo 2019, no podrán ser recuperados en los próximos periodos, conforme lo indicará el literal e) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en concordancia al artículo 79 del Reglamento de Aplicación de la LRTI. Por lo expuesto los estados financieros deberán ser leído bajo estas consideraciones.



Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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 cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía. Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, mostrados en este informe son para efectos comparativos, de conformidad a la NIIF para Pymes.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, y del control interno determinado por la Administración como 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, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.



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

Los objetivos de nuestra auditoría son de 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos 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 apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

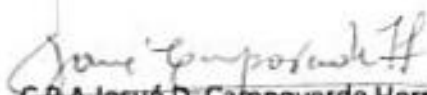
Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2019 de **NAUTIC S.A.**, se emite por separado.

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de **NAUTIC S.A.**, sobre las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos se emite por separado.


C.P.A. Josué D. Campoverde Herrera
Reg. SCVS. No. SC. RNAE- 1248
AUDITOR EXTERNO

Guayaquil, 05 de junio de 2020

NAUTIC S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

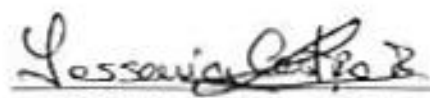
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	653	3.649
Cuentas y documentos por cobrar clientes	6	20.370	10.622
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	270	836
Pagos e Impuestos anticipados	8	12.031	10.984
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		33.324	26.091
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	9	1.043.365	1.073.113
Otros Activos no corrientes	10	27.471	29.120
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.070.835	1.102.233
TOTAL ACTIVOS		1.104.160	1.128.324

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


Ab. Bolívar Pincay Rambay
Presidente


C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

PASIVOS CORRIENTES

Obligaciones financieras	11	162.524	77.850
Cuentas y documentos por Pagar proveedores	12	4.438	602
Otras cuentas y documentos por cobrar	13	29.530	51.447
Otras Obligaciones Corrientes	14	10.748	12.141
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		207.239	142.040

PASIVO NO CORRIENTE

Obligaciones no corrientes	15	546.974	636.778
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		546.974	636.778

TOTAL PASIVOS

754.213 778.818

PATRIMONIO

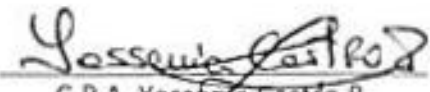
Capital social	16	10.000	10.000
Reservas	17	4.480	4.480
Resultados acumulados	18	26.136	23.508
Utilidad del ejercicio	18	440	2.627
Superavit por Revaluacion de Activos	19	308.891	308.891
TOTAL PATRIMONIO		349.946	349.506

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1.104.160 1.128.324

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


Ab. Bolívar Pincay Rambay
Presidente


C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

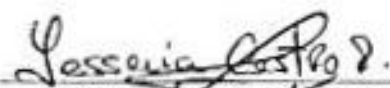
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTA	2019	2018
INGRESOS			
Ingresos por actividades ordinarias		169.986	167.720
Otros ingresos		1	-
TOTAL INGRESOS	20	169.986	167.720
COSTOS DE VENTA			
Costos de venta		-	-
Utilidad Bruta		169.986	167.720
GASTOS			
De administración		100.478	95.393
De depreciación		29.748	28.893
Financieros		23.729	26.122
Otros Gastos		8.404	6.858
TOTAL GASTOS	21	162.359	157.267
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		7.628	10.453
(-) 15% Participación de Trabajadores	22	1.144	1.568
(-) Impuesto a la renta corriente	22	6.044	6.258
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		440	2.627

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



Ab. Bolívar Pincay Rambay
Presidente



C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares
 estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Otros Resultados Integrales Acumulados	Resultados Acumulados		Total
					Ganancias Acumuladas	Resultados del Ejercicio	
Saldos al 31 Diciembre del 2018	10.000	510	3.970	308.891	23.508	2.627	349.506
Transacciones del año:							
Transferencia de Resultados a otras cuentas Patrimoniales	-	-	-	2.627	(2.627)	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	-	-	-	-	440	440	440
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	10.000	510	3.970	308.891	26.136	440	349.946

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


 Ab. Bolívar Pincay Rambay
 Presidente


 C.P.A. Yessenia Castro R.
 Contadora General

NAUTIC S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**29.864****Clases de cobros por actividades de operación****163.953**

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios

160.439

Otros cobros por actividades de operación

3.514

Clases de pagos por actividades de operación**(134.089)**

Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios

(29.499)

Pagos a y por cuenta de los empleados

(67.006)

Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas

(1.701)

Intereses pagados

(23.729)

Impuestos a las ganancias pagados

(6.258)

Otras entradas (salidas) de efectivo

(5.896)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**-****FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN****(32.860)**

Financiación por préstamos a largo plazo

84.674

Pagos de préstamos

(117.534)

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO**-**

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

(2.996)

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO

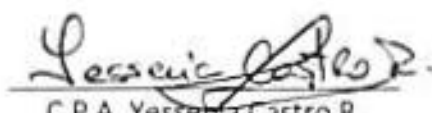
3.649

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO

653

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


Ab. Bolívar Pírcay Rambay
Presidente


C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	7.628
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	30.892
Ajustes por gasto de depreciación	29.748
Ajustes por gasto por participación trabajadores	1.144
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(8.656)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(9.748)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	566
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(60)
(Incremento) disminución en otros activos	662
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	3.835
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1.578)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	3.513
Incremento (disminución) en otros pasivos	(5.847)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	29.864

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


Ab. Bolívar Pincay Rambay
Presidente


C.P.A. Yessenia Castro R.
Contadora General

NAUTIC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1.- Información General:

1.1 Constitución y operaciones. - NAUTIC S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 06 de febrero del año 1996 en la ciudad de Babahoyo, provincia de Los Ríos, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 13 de marzo del mismo periodo de constitución.

La Compañía tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

1.2 Aprobación de estados financieros. - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, fueron puestos a consideración y aprobados por el Directorio y de la Junta General de Accionistas en mayo de 2020.

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 PYMES.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigor en el 2019 y otras que entraran en vigor en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión	01 de enero de 2018
NIIF 1	Adopción por primera vez de las normas Internacionales de información financiera	01 de enero de 2018
NIIF 2	Pagos basados en acciones	01 de enero de 2018
NIIF 4	Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17)	01 de enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01 de enero de 2018
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	01 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos por contratos con clientes	01 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero de 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	01 de enero de 2021
NIIF PYMES	Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)	01 de enero de 2015

2.3 Moneda funcional y de presentación

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 equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. 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, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía tiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2019.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2019, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.5.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Préstamos con instituciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

cuentas por pagar comerciales y otras

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

cuentas por pagar a entidades relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en periodos anteriores y periodo en curso que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades, planta y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Tipo de bienes	Años de vida útil
Terreno	
Edificios	66
Muebles y Enseres	10
Vehículos	10
Equipos de oficina	10
Equipos de Computación y Software	3

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo.

Un componente de propiedades, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieren recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de esta. 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. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

2.10 Impuesto a la Renta corriente y diferido

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

- i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta 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 provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos a la renta diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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.

2.11 Beneficios a los empleados

a) Beneficios de Corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no cuenta con un plan de beneficios definido para la jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y no ha reconocido con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y que

represente el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

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, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

3 Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

3.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

3.1.1 Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de $\pm 0.50\%$, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

3.1.2 Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es diversificada e independiente.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Calificación (1)	
	2019	2018
Banco Bolivariano S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019, obtenidos de la página web de la superintendencia de bancos.

3.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

3.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de esta 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.

Adicionalmente, consistente con la Industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta 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 y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

	2019	2018
Préstamos con entidades financieras	256.172	257.179
Cuentas por pagar comerciales y otras	49.929	41.674
Cuentas por pagar a accionistas o relacionadas	448.113	479.965
(-) Menos efectivo y equivalentes	(653)	(3.649)
Deuda neta	753.560	775.169
Total Patrimonio	349.946	349.506
Capital total	1.103.507	1.124.676

4 Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de estos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

4.1 Vida útil de propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo con la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

4.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
BANCOS		
Pacífico Cta. Cte.	433	178
Bolivariano Cta. Cte.	220	3.471
TOTAL DE BANCOS	<u>653</u>	<u>3.649</u>
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>653</u>	<u>3.649</u>

Al 31 de diciembre del 2019, este saldo corresponde a depósitos a la vista que la administración mantiene en cuentas bancarias locales de la compañía.

6 Cuentas y Documentos por cobrar clientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Clientes	20.370	10.622
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	<u>20.370</u>	<u>10.622</u>

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo de cuentas por cobrar clientes está representado por facturas generadas a los arrendatarios de los bienes inmuebles de propiedad de la auditada.

7 Otras cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras cuentas y documentos por cobrar se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Empleados	-	836
Otras cuentas por cobrar varias	270	-
TOTAL DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>270</u>	<u>836</u>

8 Pagos e impuestos anticipados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de pagos e impuestos anticipados se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Varios	60	-
Crédito tributario Renta actual (a)	11.628	10.180
Crédito tributario IVA	343	804
TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS	12.031	10.984

- a) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al monto acumulado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta recibidas de clientes, principalmente por arrendamiento de oficinas y local comercial.

9 Propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de propiedades, planta y equipo consistía en lo siguiente:

	dic-18 1.082.000	Movimientos			dic-19 1.082.000
		Adiciones	Ventas-Bajas	Ajustes/Rojos	
Edificio					
Revalorización de edificios	358.253	-	-	-	358.253
Muebles y enseres	5.985				5.985
Equipos de Computación y Software	705				705
Otros activos fijos	224				224
TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO	1.447.166	-	-	-	1.447.166
(-) Depreciación Acumulada (a)	(374.053)	(29.748)	-	-	(403.802)
TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO, NETO	1.073.113	(29.748)	-	-	1.043.365

- a) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo incluye el gasto por depreciación del periodo 2019 que corresponde a los bienes muebles e inmuebles registrados al costo por un monto de US\$ 20.461, así también el gasto de depreciación de los bienes inmuebles revalorizados por un monto de US\$ 9.288, ambos cargados en los resultados de la compañía. Cabe mencionar que mediante acta de junta general de accionistas se aprueba efectuar cambios en la estimación contable, sobre los años de vida útil de los bienes inmuebles de la cuenta edificios, estas estimaciones se efectuaron conforme a la sección 10 políticas, estimaciones y errores contables párrafo 15 al 18 de la NIIF para pymes y párrafo 19 de la sección 17 de propiedades, planta y equipo.

10 Otros Activos no Corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otros Activos no Corrientes se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Crédito tributario a favor IR	27.471	29.120
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	27.471	29.120

Está representado por el saldo del crédito tributario acumulado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta proveniente desde el periodo 2013. Cabe mencionar que este saldo incluye un saldo de US\$ 12,377 que corresponde a los años (2013, 2014 y 2015) que a la fecha de cierre de los estados financieros del periodo 2019, no podrán ser recuperados en los próximos periodos, conforme lo indicará el literal e) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en concordancia al artículo 79 del Reglamento de Aplicación de la LRTI, en los cuales establecen entre otros aspectos lo siguiente:

"Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) de este artículo, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. El Servicio de Rentas Internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva"; "o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración"

11 Obligaciones financieras corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de obligaciones financieras corrientes se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Prestamos bancarios BCE	162.524	77.850
TOTAL DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES	162.524	77.850

Corresponde al saldo de la porción Corriente al 31 de diciembre de 2019 de US\$ 85.353 y una cuota de capital no pagada en diciembre de 2019 por US\$ 60.226, y así también incluye el saldo de intereses por pagar de US\$ 16.944, por el financiamiento de 4 préstamos pagaderos con dividendos anuales y con una tasa de interés reajutable del 9.35% obtenidos del Banco Central del Ecuador desde el mes de feb del periodo 2007, a través de subasta de 4 oficinas y 4 parques ubicados en el Edificio la Previsora de la Ciudad de Guayaquil. (Nota 15)

Resumen de préstamos bancarios:

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía, los cuales son valorizados al costo amortizado.

ACREEDOR	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	Monto	Corriente
Entidad Financiera					
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9.35%	192.000	19.386
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9.35%	195.000	19.689
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9.35%	245.000	24.737
Banco Central del Ecuador	15/2/2007	28/11/2021	9.35%	225.000	21.541
Total					85.353

12 Cuentas y Documentos por pagar proveedores

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas y documentos por pagar proveedores, se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
<i>Proveedores Locales</i>	4.438	602
TOTAL CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR COMERCIALES	4.438	602

13 Otras cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras cuentas y documentos por pagar se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
<i>Otras cuentas por pagar no relacionadas</i>	29.530	51.447
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR	29.530	51.447

14 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otras obligaciones corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-19</i>	<i>dic-18</i>
<i>Impuestos por pagar</i>	<i>1.627</i>	<i>2.372</i>
<i>Participación de trabajadores por pagar (a)</i>	<i>1.144</i>	<i>1.568</i>
<i>Impuesto a la Renta por Pagar (b)</i>	<i>6.044</i>	<i>6.258</i>
<i>IESS por pagar</i>	<i>912</i>	<i>912</i>
<i>Beneficios sociales por pagar</i>	<i>1.020</i>	<i>1.031</i>
TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	10.748	12.141

- a) Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la empresa efectuó el respectivo registro contable de la provisión de participación de trabajadores.
- b) Al 31 de diciembre de 2019, la administración de la compañía realizó el registro contable por la provisión de Impuesto a la Renta Anual, de conformidad a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario interno y su Reglamento vigente.

15 Obligaciones no corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Obligaciones no corrientes se compone de la siguiente manera:

	<i>dic-19</i>	<i>dic-18</i>
<i>Cuentas y Documentos por pagar</i>	<i>2.300</i>	<i>-</i>
<i>Préstamos bancarios (a)</i>	<i>93.648</i>	<i>179.329</i>
<i>Préstamos Accionistas (b)</i>	<i>418.583</i>	<i>428.519</i>
<i>Depositos en garantía</i>	<i>24.524</i>	<i>21.890</i>
<i>Otras cuentas por pagar</i>	<i>7.920</i>	<i>7.040</i>
TOTAL OBLIGACIONES NO CORRIENTES	546.974	636.778

- a) Corresponde al saldo de la porción NO Corriente al 31 de diciembre de 2019, por el financiamiento de 4 préstamos pagaderos con dividendos anuales y con una tasa de interés reajutable del 9.35% obtenidos del Banco Central del Ecuador a través de subasta de 4 oficinas y 4 parqueos ubicados en el Edificio la Previsora de la Ciudad de Guayaquil. (Nota 11)
- b) Al 31 de diciembre de 2019, este saldo corresponde a préstamos obtenidos del Accionista del exterior principalmente por concepto de pagos de las cuotas anuales al Banco Central del Ecuador y así también incluye la disminución neta del monto de US\$ 9.936 que corresponde a abonos efectuados al accionista del exterior.

16 Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social consiste en 250.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.04, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
	(US Dólares)	
Saldo al 1 de enero del 2018	250.000	10.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	250.000	10.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019	250.000	10.000

17 Reservas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Reservas se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Reserva Legal	510	510
Reserva de Capital	3.970	3.970
TOTAL RESERVAS	4.480	4.480

18 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
Ganancias acumuladas	26.136	23.508
Utilidad del ejercicio	440	2.627
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	26.576	26.136

19 Otros Resultados Integrales acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de Otros resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
<i>Superávit por revaluación de activos fijos</i>	308.891	308.891
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	308.891	308.891

20 Ingresos

Entre el 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen del rubro de ingresos se compone de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
<i>Ingresos Ordinarios</i>	169.986	167.720
<i>Otros ingresos</i>	1	308.891
TOTAL INGRESOS	169.986	476.611

21 Gastos

Por los años 2019 y 2018, los gastos de la compañía se componen de la siguiente manera:

	dic-19	dic-18
<i>Gastos de Administración</i>	100.478	95.393
<i>Gastos de Depreciación</i>	29.748	28.893
<i>Gastos Financieros</i>	23.729	26.122
<i>Otros gastos</i>	8.404	6.858
TOTAL GASTOS	162.359	157.267

22 Impuesto a La Renta

A continuación, se detalla un resumen del saldo de impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<i>dic-19</i>	<i>dic-18</i>
Resultados antes de Participación trab. e Imp. Renta	7.627	10.453
(-) Participación Trabajadores	1.144	1.568
(-) Impuesto a la Renta	6.044	6.258
Utilidad Neta del ejercicio	<u>439</u>	<u>2.627</u>

23 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y a la fecha de emisión del presente informe (05 de junio de 2020), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

24 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (05 de junio de 2020) se han producido eventos a nivel país y del mundo por el efecto de la pandemia del coronavirus o COVID-19, además del impacto en la salud de los ciudadanos del país y del mundo, ya está generando una nueva crisis económica mundial (recesión, caída de los precios del petróleo, devaluación de las principales monedas, cierre de empresas, disminución de los ingresos por estados de excepción prolongados a fin de precautelar la salud de los ciudadanos y la expansión de este coronavirus, adicionalmente el gran impacto macro económico el efecto coronavirus, afectara significativamente la situación financiera de las empresas (Grandes, medianas, pequeñas), que de acuerdo con la teoría de Michael Porter, representa la columna vertebral del desarrollo de la microeconomía de un país.