



Auditoría y Gestión Legal

**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO  
2019**

**CONTENIDO:**

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES  
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE “INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”**

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de “**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**”, incluido a continuación, una copia para efectos de publicación, las notas de los estados financieros que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son incluidas como parte de los mismos.

A los señores miembros y accionistas de:

**“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”**

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía “**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**” quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad “**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**”, que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía “**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**” al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**Bases de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

**Hipótesis de Negocio en marcha.**

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos, así como cumplir sus obligaciones; asimismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

**Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un

alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

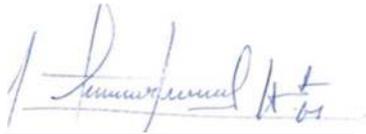
Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante toda la auditoría.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

El 11 de octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de **“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”**, aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de enero de 2012.

Quito, 01 de abril 2020



**Dr. Carlos Oleas Escalante**  
**“AUDITORIA Y GESTION LEGAL**  
**CATELEG CIA. LTDA.”**  
**REGISTRO SC. RNAE No 782**



Auditoría y Gestión Legal

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	Al 31 de Diciembre		
		2018	2019	
		US\$	US\$	
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>			
<b>101</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	6	17.806,37	13.142,36
10102	<b>Activos Financieros</b>			
10102	Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes	7	222.121,36	71.963,04
10102	Otras Cuentas por Cobrar	7	400.334,42	324.021,19
1010209	(Provisión Cuentas Incobrables)	7	(75.378,86)	-
10103	<b>Inventarios</b>	8	247.927,26	153.372,61
1010313	(-)Provisión Por Valor Neto de Realización y Otros	8	(1.179,69)	(1.179,69)
10104	<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>	9	49.171,00	49.171,00
10105	<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	10	119.391,85	203.109,53
10108	Otros activos Corrientes	11	186.676,28	69.601,01
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.166.869,99</b>	<b>883.201,05</b>
<b>102</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
10201	Propiedad, Planta y Equipo	12	660.563,32	660.563,32
1020112	(-)Depreciación Acumulada	12	(651.758,88)	(656.409,60)
10202	<b>Propiedad de Inversión (Neto)</b>	13	11.392.284,98	11.358.567,37
10205	<b>Activos por Impuestos Diferidos</b>	14	0,31	0,31
10206	<b>Activos Financieros no corrientes</b>	15	3.287.188,30	4.672.444,13
10207	<b>Otros Activos No corrientes</b>	16	1.731.241,00	-
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.419.519,03</b>	<b>16.035.165,53</b>
<b>1</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>17.586.389,02</b>	<b>16.918.366,58</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>			
<b>201</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	17	245.033,01	181.586,26
20104	Obligaciones con Instituciones Financieras	18	1.141,60	1.141,60
20107	Otras Obligaciones Corrientes	19	12.138,71	29.951,55
20113	Otras Pasivos Corrientes	20	86.212,54	8.895,25
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>344.525,86</b>	<b>221.574,66</b>
<b>202</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
20203	Obligaciones con Instituciones Financieras	21	7.000.000,00	7.000.000,00
20204	Cuentas por pagar diversas relacionadas	22	920.189,46	-
20206	Anticipo de Clientes	23	359.428,61	334.928,61
20210	Otros Pasivos No Corrientes	24	-	683.121,22
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.279.618,07</b>	<b>8.018.049,83</b>
<b>2</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>8.624.143,93</b>	<b>8.239.624,49</b>
<b>301</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>			
30101	Capital Suscrito o Asignado	25	2.000,00	2.000,00
30401	Reserva Legal	26	19.752,44	19.752,44
30402	Reservas Facultativa y Estatutaria	26	113.538,64	113.538,64
<b>305</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	27		
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo		9.063.270,45	9.063.270,45
<b>306</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	28		
30601	Ganancias acumuladas		-	-
30602	(-) Pérdidas Acumuladas		(156.475,60)	(237.872,08)
30603	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF		1.555,64	1.555,64
<b>307</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	29		
30701	Ganancia neta del Periodo	RI	-	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	RI	(81.396,48)	(283.503,00)
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.962.245,09</b>	<b>8.678.742,09</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.586.389,02</b>	<b>16.918.366,58</b>

Sr. Alfred Mortensen  
Representate Legal  
C.I.1703690071

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador  
Ruc 1716284409001

**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	<b>Diciembre</b>	
		<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b><u>INGRESOS</u></b>			
<b>41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
4101 Ventas Netas	30	924.465,50	859.897,33
<b>41 VENTAS NETAS</b>		<b>924.465,50</b>	<b>859.897,33</b>
<b>51 (-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>			
Costo de venta y producción	31	58.536,04	93.739,23
<b>42 GANANCIA BRUTA</b>		<b>865.929,46</b>	<b>766.158,10</b>
<b>43 Otros Ingresos</b>	32	<b>64.029,04</b>	<b>62.190,50</b>
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</u></b>			
5202 Gastos de Administración	33	475.108,50	462.406,96
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>475.108,50</b>	<b>462.406,96</b>
<b>5203 GASTOS FINANCIEROS</b>	34		
Interés, comisiones de Operaciones Financieras		500.068,22	500.719,21
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>500.068,22</b>	<b>500.719,21</b>
<b>5204 OTROS GASTOS</b>	35	<b>29.020,84</b>	<b>121.685,41</b>
<b>60 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	36	<b>(74.239,06)</b>	<b>(256.462,98)</b>
61 15% Participación a Trabajadores	36	-	-
<b>62 Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>		<b>(74.239,06)</b>	<b>(256.462,98)</b>
63 Impuesto a la Renta	36	(7.157,42)	(27.040,02)
<b>64 GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>		<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>
65 (-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO		-	-
66 (+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		-	-
<b>67 (=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>
<b>82 RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>

Sr. Alfred Mortensen  
Representate Legal  
Cl.1703690071

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador  
Ruc 1716284409001

**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019**  
*(Expresado en Dólares)*

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
9501 <b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>23.271,02</b>	<b>10.644,64</b>
950101 <b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>		
95010101 P Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	974.018,32	1.010.055,65
95010105 P Otros cobros por actividades de operación	64.029,04	171.861,32
<b>Total Clases de Cobros por actividades de operación</b>	<b>1.038.047,36</b>	<b>1.181.916,97</b>
950102 <b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
95010201 N Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(466.259,76)	(663.395,70)
950105 N Intereses pagados	(500.068,22)	(500.719,21)
950107 N Impuesto a las ganancias pagado	(48.448,36)	(7.157,42)
<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>(1.014.776,34)</b>	<b>(1.171.272,33)</b>
9502 <b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
950208 P Recibido de la venta de Propiedad, planta y equipo	-	-
950221 D Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9503 <b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
950310 D Otras entradas (salidas) de efectivo	(17.051,31)	(15.308,65)
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>(17.051,31)</b>	<b>(15.308,65)</b>
9505 <b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>6.219,71</b>	<b>(4.664,01)</b>
9506 <b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>11.586,66</b>	<b>17.806,37</b>
9507 <b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>17.806,37</b>	<b>13.142,36</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
96 <b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(74.239,06)</b>	<b>(256.462,98)</b>
97 <b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
9701 D Ajustes por gasto de depreciación y amortización	10.208,01	4.650,72
9705 D Ajustes por gastos en provisiones	-	58.064,33
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>10.208,01</b>	<b>62.715,05</b>
	<b>(64.031,05)</b>	<b>(193.747,93)</b>
98 <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
9801 D (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	374.050,44	150.158,32
9802 D (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(401.436,42)	109.670,82
9804 D (Incremento) disminución en inventarios	1.928,84	94.554,65
9807 D Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	112.759,21	(86.544,47)
9810 D Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(63.446,75)
<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>87.302,07</b>	<b>204.392,57</b>
9820 <b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>23.271,02</b>	<b>10.644,64</b>

Sr. Alfred Mortensen  
Representate Legal  
C.I.1703690071

Ing. Carlos Chicaiza  
Contador  
Ruc 1716284409001



Auditoría y Gestión Legal

**INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS		SUPERAVIT POR VALUACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO	
					RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	Reserva de Capital	GANANCIA NETA DEL PERIODO		(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO
		301	302	303	30401	30402	30502	30602	30603	30604	30701	30702	
<b>SALDO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>99</b>	<b>2.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.752,44</b>	<b>113.538,64</b>	<b>9.063.270,45</b>	<b>(312.951,20)</b>	<b>1.555,64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(208.423,88)</b>	<b>8.678.742,09</b>
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>9901</b>	<b>2.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.752,44</b>	<b>113.538,64</b>	<b>9.063.270,45</b>	<b>(156.475,60)</b>	<b>1.555,64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(81.396,48)</b>	<b>8.962.245,09</b>
<b>SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO</b>	<b>990101</b>	<b>2.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.752,44</b>	<b>113.538,64</b>	<b>9.063.270,45</b>	<b>(156.475,60)</b>	<b>1.555,64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(81.396,48)</b>	<b>8.962.245,09</b>
<b>CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES:</b>	<b>990102</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CORRECCION DE ERRORES:</b>	<b>990103</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>9902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(156.475,60)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(127.027,40)</b>	<b>(283.503,00)</b>
Aumento (disminución) de capital social	990201	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	990202	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prima por emisión primaria de acciones	990203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	990204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	990206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	990207	-	-	-	-	-	-	(156.475,60)	-	-	-	156.475,60	-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	990208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	990209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(283.503,00)	(283.503,00)

\*Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

**“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA”**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
**(Expresado en dólares)**

**1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA**

“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN SA” es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 3 de enero de 1979, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante resolución No. 7931 del 26 de enero de 1979.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

Su actividad predominante es: Comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos: administrar bienes inmuebles.

El capital social autorizado de la compañía fue de ciento setenta y dos dólares con veinte y cuatro centavos (\$172.24). Y en 1995 hubo un aumento de capital de mil ochocientos veinte y siete dólares con setenta y seis centavos (\$1,827.76) aumentando el capital a dos mil dólares (\$2,000.00)

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

**INTEGRACION DEL CAPITAL**

	<b>CAPITAL</b>
CIPRESS INTERNATIONAL CORP.	1,999,00
MORTENSEN LUND ALFRED	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>2,000.00</b>

**2.- OBJETO DE LA COMPAÑIA.-**

La compañía se dedicara a Comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos: administrar bienes inmuebles.

**3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

#### 4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

#### 5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar, las cuentas comerciales por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2018 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5%
Equipo de cómputo y software	33,33%
Equipos de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

e) Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

f) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio— La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -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 o contables de acuerdo con disposiciones legales.

j) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes -Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse confiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; . Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

k) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

**ACTIVO**  
**ACTIVO CORRIENTE.-**

**NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

10101	<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Caja General	1.000,00	1.045,60
	<b>Subtotal Caja</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.045,60</b>
	<b>BANCOS LOCALES</b>		
	Banco Produbanco	14.592,35	11.074,86
	Banco Internacional	2.214,02	1.021,90
	<b>Subtotal Bancos e Inversiones</b>	<b>16.806,37</b>	<b>12.096,76</b>
<b>10101</b>	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>17.806,37</b>	<b>13.142,36</b>

**NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS**

Esta Cuenta conlleva los movimientos realizados en las Cuentas por Cobrar entre relacionadas, no relacionadas, y la provisión para cuentas incobrables, siendo sus saldos los siguientes:

10102	<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados</b>		
101020502	De actividades ordinarias que no generan intereses	222.121,36	71.963,04
1010207	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	400.334,42	324.021,19
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>622.455,78</b>	<b>395.984,23</b>

1010209	<u>PROVISION CUENTAS INCOBRABLES</u>	<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010209	Provisión Cuentas Incobrables	(75.378,86)	-
<b>10102</b>	<b>TOTAL PROVISION CUENTAS INCOBRABLES</b>	<b>(75.378,86)</b>	<b>-</b>

## NOTA 8- INVENTARIOS

Dentro de esta cuenta se encuentran registrados los inventarios que intervienen en el proceso de producción y el inventario de productos terminados y comprados a terceros.

<b>10103 INVENTARIOS</b>		<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
1010301	Inventario de Materia Prima	3.937,24	3.937,24
1010305	Inv. De productos terminados, y mercadería en almacén-productos por la Compañía.	243.990,02	149.435,37
<b>10103</b>	<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>247.927,26</b>	<b>153.372,61</b>

<b>1010313 PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS</b>		<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>1010313</b>	<b>(-) Provisión por valor neto de realización y otras pérdidas en el inventario</b>	<b>(1.179,69)</b>	<b>(1.179,69)</b>
	<b>TOTAL PROVISION POR VNR</b>	<b>(1.179,69)</b>	<b>(1.179,69)</b>

## NOTA 9- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de esta cuenta se encuentran registrados los anticipos entregados a proveedores.

<b>10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>		<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
1010403	Anticipo a Proveedores	49.171,00	49.171,00
<b>10104</b>	<b>TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>49.171,00</b>	<b>49.171,00</b>

## NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por impuestos a favor de la empresa por conceptos de IVA, Retenciones y anticipos de impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>10105 <u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u></b>		<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio	66.031,39	63.835,08
1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	53.360,46	112.234,43
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario	-	27.040,02
<b>10105</b>	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>119.391,85</b>	<b>203.109,53</b>

## NOTA 11- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registrados anticipos entregados para gastos ocasionales los valores son los siguientes:

10108 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

dic-18

dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
10108	Otros Activos Corrientes	186.676,28	69.601,01
10108	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>186.676,28</b>	<b>69.601,01</b>

## NOTA 12.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de Diciembre son los siguientes:

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

dic-18

dic-19

CODIGO	DETALLE	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020104	Instalaciones	19.693,06	19.693,06
1020105	Muebles y Enseres	9.440,64	9.440,64
1020106	Máquinas y Equipos	600.481,97	600.481,97
1020108	Equipo de Computación	17.346,11	17.346,11
1020109	Vehiculos y Equipos de Transportes	800,00	800,00
1020111	Repuestos y Herramientas	12.801,54	12.801,54
	<b>Total Costo Propiedad, planta y equipo</b>	<b>660.563,32</b>	<b>660.563,32</b>
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(651.758,88)	(656.409,60)
	<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(651.758,88)</b>	<b>(656.409,60)</b>
10201	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>8.804,44</b>	<b>4.153,72</b>

## NOTA 13.- PROPIEDAD DE INVERSION

En este grupo se encuentra registradas las propiedades de inversión que mantiene la compañía, de acuerdo al siguiente detalle:

PROPIEDAD DE INVERSION

dic-18

dic-19

CODIGO	DETALLE	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020201	Terrenos	11.111.560,00	11.111.560,00
1020202	Edificios	520.070,73	572.050,00
1020203	(-)Depreciación Acumulada	(239.345,75)	(325.042,63)
10202	<b>Total Propiedad de Inversión</b>	<b>11.392.284,98</b>	<b>11.358.567,37</b>

#### NOTA 14.- ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El detalle por impuestos diferidos es como sigue:

10205 ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020501	Diferencias temporarias deducibles	0,31	0,31
10205	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>

#### NOTA 15.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle de activos financieros no corrientes es como sigue

10206 ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020603	Documentos y Cuentas por Cobrar	3.287.188,30	4.672.444,13
10206	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>3.287.188,30</b>	<b>4.672.444,13</b>

#### NOTA 16.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

10207 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020706	Otros Activos no corrientes	1.731.241,00	-
10207	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.731.241,00</b>	<b>-</b>

### PASIVO

#### NOTA 17.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En este grupo de cuentas se encuentran registrados los pagos pendientes a proveedores locales, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	245.033,01	181.586,26
20103	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>245.033,01</b>	<b>181.586,26</b>

## NOTA 18.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES Y DEL EXTERIOR

En este grupo se encuentran registrados los valores pendientes de pago por concepto de préstamos otorgados por instituciones locales y del exterior como se detalla a continuación:

### LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010401	Obligaciones Bancos locales Banco Pichincha (1)	1.141,60	1.141,60
2010401	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES</b>	<b>1.141,60</b>	<b>1.141,60</b>

## NOTA 19.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas cuentas pendientes con la Administración Tributaria, IESS y beneficios de ley a empleados pendiente de pago, los saldos al 31 de Diciembre son los siguientes:

20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	4.981,29	2.911,53
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	7.157,42	27.040,02
20107	<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>12.138,71</b>	<b>29.951,55</b>

## NOTA 20.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20113	Otras cuentas por pagar	86.212,54	8.895,25
20113	<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>86.212,54</b>	<b>8.895,25</b>

## NOTA 21.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES Y DEL EXTERIOR

En este grupo se encuentran registrados los valores pendientes de pago por concepto de préstamos otorgados por instituciones locales y del exterior como se detalla a continuación:

20203 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS dic-18 dic-19

### Del exterior

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020302	Obligaciones Bancos del Exterior Banco Hencord	7.000.000,00	7.000.000,00
20203	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR</b>	<b>7.000.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>
20203	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>7.000.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>

## NOTA 22.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		dic-18	dic-19
LOCALES			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	920.189,46	-
2020401	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b>920.189,46</b>	<b>-</b>

## NOTA 23.- ANTICIPO DE CLIENTES

El detalle y valores de cuentas anticipo clientes es como sigue:

20206 ANTICIPO DE CLIENTES		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Anticipo de Clientes	359.428,61	334.928,61
20206	<b>TOTAL ANTICIPO CLIENTES</b>	<b>359.428,61</b>	<b>334.928,61</b>

## NOTA 24.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle y valores de cuentas otros pasivos son como sigue:

20210 OTROS PASIVOS CORRIENTES		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20210	Otros Pasivos	-	683.121,22
20210	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>-</b>	<b>683.121,22</b>

## PATRIMONIO. -

### NOTA 25.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2018 asciende a dos mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica (\$ 2.000,00) conformado por las aportaciones de la empresa Cipress International Corp. Mil novecientos noventa y nueve con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$1,999.00) y el Señor Mortesen Lund Alfred un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.00).

301 CAPITAL SOCIAL		dic-18	dic-19
<i>En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública</i>			
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	2.000,00	2.000,00
301	<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>2.000,00</b>	<b>2.000,00</b>

**NOTA 26.- RESERVAS**

**Reserva Legal.** - De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

<u>RESERVAS</u>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
30401	Reserva Legal	19.752,44	19.752,44
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	113.538,64	113.538,64
<b>304</b>	<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>133.291,08</b>	<b>133.291,08</b>

**NOTA 27.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

**Resultados Adopción NIIF's.**- Este valor corresponde por la Adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, Adoptadas en el año 2012.

<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</u>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	9.063.270,45	9.063.270,45
<b>305</b>	<b>TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>9.063.270,45</b>	<b>9.063.270,45</b>

**NOTA 28.- RESULTADOS ACUMULADOS**

Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		<i>dic-18</i>	<i>dic-19</i>
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
30601	Ganancias acumulados	-	-
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(156.475,60)	(237.872,08)
<b>30603</b>	<b>Resultados acumulados por adopción NIIF</b>	<b>1.555,64</b>	<b>1.555,64</b>
<b>306</b>	<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>(154.919,96)</b>	<b>(236.316,44)</b>

**NOTA 29.- RESULTADO DEL EJERCICIO**

**Resultados del ejercicio.** - Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.

La conformación del capital es la siguiente:

307 **RESULTADOS DEL EJERCICIO** dic-18      dic-19

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Periodo	-	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(81.396,48)	(283.503,00)
307	<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>

**NOTA 30.- INGRESOS**

Los siguientes son los valores y conceptos de Ingresos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

41 **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** dic-18      dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4101	Ventas	95.321,98	71.000,99
4102	Prestación de Servicios	829.793,52	788.896,34
4111	(-) Devolución en Ventas	(650,00)	-
41	<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>924.465,50</b>	<b>859.897,33</b>

**NOTA 31.- COSTOS DE PRODUCCION**

El detalle de costo de producción es el siguiente al 31 de diciembre:

51 **COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION** dic-18      dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
5101	<b>MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
510102	(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la cía.	56.607,20	-
5101	<b>MATERIALES UTILIZADOS (En Producción)</b>		
510105	(+) Inventario inicial de materias primas	3.937,24	3.937,24
510108	(-) Inventario final de materia prima	(3.937,24)	(3.937,24)
510109	(+) Inventario inicial de productos en proceso	245.918,86	243.990,02
510112	(-) Inventario final de productos terminados	(243.990,02)	(149.435,37)
510408	Otros Costos de producción	-	(815,42)
51	<b>TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS</b>	<b>58.536,04</b>	<b>93.739,23</b>

### NOTA 32.- OTROS INGRESOS

El detalle de otros ingresos es el siguiente al 31 de diciembre:

43 <u>OTROS INGRESOS</u>		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	64.029,04	62.190,50
43	<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>64.029,04</b>	<b>62.190,50</b>

### NOTA 33.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 <u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	8.083,43	740,00
520208	Mantenimiento y reparaciones	18.122,47	7.860,98
520209	Arrendamiento operativo	35.920,24	29.517,76
520210	Comisiones	7.300,00	-
520212	Combustibles	28,93	-
520215	Transporte	124,65	89,20
520216	Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	13.436,24	-
520218	Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	103.309,79	104.898,02
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	114.514,86	97.806,78
520221	<b>Depreciaciones:</b>		
52022101	Propiedades, planta y equipo	<b>10.208,01</b>	<b>4.650,72</b>
52022102	Propiedades de inversión	77.269,74	83.156,88
520223	<b>Gasto deterioro:</b>		
52022305	Cuentas Por Cobrar(Provisión Cuentas Incobrables)	-	<b>58.064,33</b>
520228	Otros gastos	86.790,14	75.622,29
	<b>Subtotal Gastos de Administración</b>	<b>475.108,50</b>	<b>462.406,96</b>
	<b>Total Gastos de Venta y Administrativos</b>	<b>475.108,50</b>	<b>462.406,96</b>

### NOTA 34.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:

5203 <u>GASTOS FINANCIEROS</u>		dic-18	dic-19
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520301	Intereses	496.805,62	496.805,62
520302	Comisiones	3.262,60	3.913,59
5203	<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>500.068,22</b>	<b>500.719,21</b>

### NOTA 35.- OTROS GASTOS

El detalle de otros gastos se muestra de la siguiente manera:

5204 OTROS GASTOS dic-18      dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	29.020,84	121.685,41
	<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>29.020,84</b>	<b>121.685,41</b>

### NOTA 36.- CONCILIACION TRIBUTARIA (15% UTILIDAD TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA)

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta contable.

El porcentaje para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2019 es del 25%.

Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(74.239,06)	(256.462,98)
807	(+) Gastos no Deducibles Locales	106.772,79	204.842,29
819	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	32.533,73	(51.620,69)
839	Impuesto a la Renta Causado	(7.157,42)	(27.040,02)
	<b>GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>
	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
	<b>(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(81.396,48)</b>	<b>(283.503,00)</b>

**NOTA 37.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.**

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

**NOTA 38.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

**Mortensen Lund Alfred**  
**Representante Legal**  
**CI. 1703690071**

**Ing. Carlos Chicaiza**  
**Contador (a)**  
**RUC: 1716284409001**

## INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

“INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.”

POR EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terror y otros delitos.

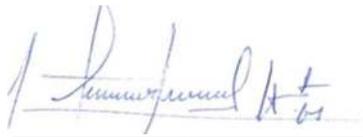
Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art.32 de las Normas de prevención expedidas , mediante resolución No SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No 292 del 18 de julio del 2016 que señala “**Art. 32.-** En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras”

A los señores miembros y accionistas de:  
"INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A."

**Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos**

**Opinión**

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.**, con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2019 los correspondientes procedimientos se encuentran conforme a las Leyes y Normas que rigen la prevención de lavado de Activos.



**Dr. Carlos Oleas Escalante**  
"AUDITORIA Y GESTION LEGAL  
CATELEG CIA. LTDA."  
REGISTRO SC. RNAE No 782