



## **INMOBILIARIA EÓLICO S.A.**

Informe sobre el examen de  
los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2019

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EÓLICO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA EÓLICO S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Bases de la opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

**Incertidumbre significativa relativa al negocio en marcha:**

4. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no generó ingresos de actividades ordinarias, establecidas en su objeto social. Asimismo, obtuvo pérdidas consecutivas durante los tres últimos ejercicios económicos, con lo cual se incrementaron las pérdidas acumuladas que, al 31 de diciembre de 2019, equivalen al 31.27% del total del patrimonio. Estos hechos indican que existe una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, los accionistas han manifestado la intención de mantener el negocio. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Asuntos clave de auditoría:**

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



**Párrafo de énfasis:**

6. Queremos llamar la atención a la Nota K de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y el estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Otros asuntos:**

7. Inmobiliaria Eólico S.A. mantiene una participación del 99.995% en la Compañía Predial Gotsa S.A. (Controladora del Grupo), quien a su vez mantiene una inversión del 99.995% en Inmobiliaria Eólico S.A.; la Compañía Predial Gotsa S.A. debe emitir estados financieros separados y consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

**Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:**

8. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
9. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
10. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros:**

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
12. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - 12.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

- 12.2 Obtuvimos un entendimiento 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.
- 12.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 12.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 12.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
13. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

14 de abril de 2020  
Guayaquil, Ecuador

*PKFEcuador K co.*

Registro No. SC-RNAE-002

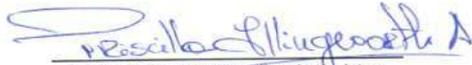


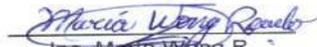
Manuel García Andrade  
Socio

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Activos por impuestos corrientes	88	10,479
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota G)	8,011	
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>8,099</b>	<b>10,479</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades en inversión (Nota F)	366,499	369,033
Inversiones en subsidiarias	800	800
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota G)	138,864	140,636
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>506,163</b>	<b>510,469</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>514,262</b>	<b>520,948</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	2,261	2,261
Otras obligaciones corrientes		1
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2,261</b>	<b>2,262</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota G)	39,120	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>39,120</b>	
<b>PATRIMONIO (Nota H)</b>		
Capital social	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		39,120
Resultados acumulados	472,081	478,766
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>472,881</b>	<b>518,686</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>514,262</b>	<b>520,948</b>

  
 Sra. Priscilla Hingworth Ashton  
 Gerente

  
 Ing. María Wong R.  
 Contadora

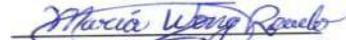
**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OTROS INGRESOS	263	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	6,948	6,715
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(6,685)</u>	<u>(6,715)</u>

  
 Sra. Priscilla Hingworth Ashton  
 Gerente

  
 Ing. María Wong R.  
 Contadora

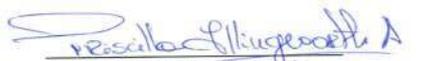
**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte para futuras capitalizaciones</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 1 de enero de 2018	800	39,120	485,481
Pérdida del ejercicio			-6,715
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	39,120	478,766
Restitución de aportes para futuras capitalizaciones		-39,120	
Pérdida del ejercicio			-6,685
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>800</u>	<u></u>	<u>472,081</u>

  
Sra. Priscilla Hingworth Ashton  
Gerente

  
Ing. María Wong R.  
Contadora

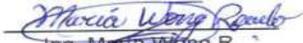
**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	(6,685)	(6,715)
Partidas que no requieren utilización de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	2,534	2,534
	(4,151)	(4,181)
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Activos por impuestos corrientes	10,391	150
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(6,239)	4,031
Otras obligaciones corrientes	(1)	
	4,151	4,181
<b>EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>4,151</b>	<b>4,181</b>

  
Sra. Priscilla Illingworth Ashton  
Gerente

  
Ing. María Wilson R.  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA EOLICO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA EÓLICO S.A.:**

La Compañía fue constituida el 5 de febrero de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de marzo del mismo año. La Compañía es de carácter civil y se dedica exclusivamente a la inversión de sus recursos en la compra de acciones y participaciones de otras compañías y activos inmobiliarios con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados, servicios operativos y de asesoría legal, financiera, contable, tributaria y de planificación y conformar así un grupo empresarial.

La Compañía es propietaria del 99.995% del paquete accionario de la compañía Predial Gotsa S.A., la cual se dedica a la inversión de sus recursos en la compra de acciones y participaciones de otras compañías y activos inmobiliarios con la finalidad de vincularlas y ejercer su control.

La Compañía no ha generado ingresos por las operaciones establecidas en su objeto social, y sus gastos operativos son cubiertos por la Gerente.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 23 de marzo de 2020 por parte de la Gerente, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:** Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y las cuentas por cobrar comerciales no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Cuentas por pagar comerciales:** Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones contraídas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

**Propiedades de inversión:** Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- **Reconocimiento y medición inicial:**

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada sin considerar valores residuales.

La vida útil estimada de los edificios es de 20 años.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos no se deprecian.

- Transferencias:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

- Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Inversiones en subsidiarias: La Compañía mide su inversión en subsidiarias al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

Una subsidiaria es una entidad en la cual la Compañía ejerce control; es decir está expuesta o tiene derechos a retornos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre dicha inversión. La existencia y efecto de derecho a los votos potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado del periodo en los estados financieros de la Compañía, cuanto ésta establezca el derecho a recibirlos.

**Impuesto a la renta:**

- **Corriente:**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

♦ Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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 impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019, para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas por cobrar relacionados	8,011	138,864		140,636
<b>Total activos financieros</b>	<b>8,011</b>	<b>138,864</b>		<b>140,636</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	2,261		2,261	
Cuentas y documentos por pagar relacionados		39,120		
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2,261</b>	<b>39,120</b>	<b>2,261</b>	

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**F. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Terreno	Edificio	Total
<b>Costo</b>			
Saldo al 01-01-2018	337,000	50,677	387,677
Saldo al 31-12-2018	337,000	50,677	387,677
Saldo al 31-12-2019 (1)	337,000	50,677	387,677
<b>(-) Depreciación acumulada</b>			
Saldo al 01-01-2018		16,110	16,110
Adiciones		2,534	2,534
Saldo al 31-12-2018		18,644	18,644
Adiciones		2,534	2,534
Saldo al 31-12-2019		21,178	21,178
Saldo al 01-01-2018	337,000	34,567	371,567
Saldo al 31-12-2018	337,000	32,033	369,033
Saldo al 31-12-2019	337,000	29,499	366,499

(1) Corresponden a terrenos y construcciones en Playas por US\$267,565 y US\$69,435, respectivamente.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****G. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todos locales:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</u></b>			
Dr. Gustavo Ortega Trujillo	(1)	8,011	
<b><u>Cuentas y documentos por cobrar no corrientes:</u></b>			
Dr. Gustavo Ortega Trujillo	(2)	138,864	140,636
<b><u>Cuentas y documentos por pagar no corrientes:</u></b>			
Sra. Priscilla Illingworth de Ortega	(3)	39,120	

(1) Corresponde principalmente al anticipo de impuesto a la renta del año 2016 por US\$2,603, 2017 por US\$2,597 y 2018 por US\$2,547.

(2) Corresponde a valores adeudados por el Señor Gustavo Ortega. A continuación, el movimiento de la cuenta:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año		140,635	144,667
Por asunción de cuentas por cobrar		(1,771)	(4,031)
Saldo al final del año		<u>138,864</u>	<u>140,636</u>

(3) Corresponde a restitución de aportes para futuras capitalizaciones, aprobada mediante acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 23 de diciembre de 2019.

**H. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

**Aportes para futuras capitalizaciones:** Corresponde a aportes en efectivos efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía. Mediante acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 23 de diciembre de 2019, se restituyeron los aportes de los accionistas.

**Resultados acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias. Al 31 de diciembre de 2019, los resultados acumulados están conformados por las pérdidas acumuladas y del ejercicio por US\$147,872; ajustes por implementación NIIF primera vez por US\$486,582 que se generaron principalmente por la valuación de las inversiones; y reservas por US\$77,642.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****I. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores</li> </ul> <p>Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</p>	<p>Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**J. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

**INMOBILIARIA EÓLICO S.A.****J. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**K. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.