



**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
TUNG YUAN C. A.:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TUNG YUAN C. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de TUNG YUAN C. A., al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

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

**Independencia**

Somos independientes de TUNG YUAN C. A., 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 este Código.

**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 esta 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 la referida 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 esta 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 leímos 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 este asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de TUNG YUAN C. A., Es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, se aplica el juicio profesional y manteniendo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

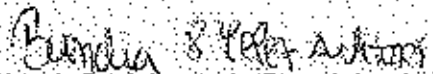
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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 y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que se llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Guayaquil, 08 de mayo del 2020

  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 1156


  
Luis Buendía M.  
Socio  
No. De Licencia profesional: 12563

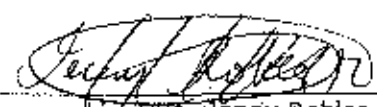
**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Año terminado</b>	
		<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	3	39,968	125,238
Cuentas por cobrar	4	110,436	263,098
Impuestos	5	186,953	134,690
Pagos anticipados		8,347	159,638
Otros activos	8	<u>119,911</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		<u>465,615</u>	<u>682,664</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, maquinaria y equipos	6	8,702,057	8,630,363
Otros activos	8	<u>155,308</u>	<u>635,108</u>
Total activos no corrientes		<u>8,857,365</u>	<u>9,265,471</u>
 TOTAL		 <u>9,322,980</u>	 <u>9,948,135</u>

Ver notas a los estados financieros

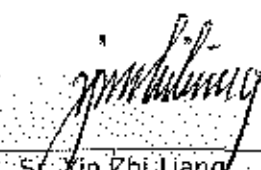
  
Sr. Yin Zhi Llang  
Representante Legal

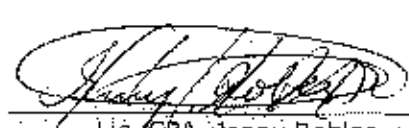
  
Lic. CPA Jenny Robles  
Contadora

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Año terminado</u></b>	
		<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar		7,541	29,662
Obligaciones financieras	9	932,383	548,323
Impuestos	5	3,260	28,052
Anticipo de clientes		1	85,545
Otros pasivos	10	<u>92,874</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,036,059</u>	<u>691,581</u>
 <b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	9	388,493	3,583,328
Otros pasivos	10	<u>4,021,771</u>	<u>1,797,120</u>
Total pasivos no corrientes		<u>4,410,264</u>	<u>5,380,448</u>
 <b>Total Pasivos</b>		<u>5,446,323</u>	<u>6,072,030</u>
 <b>PATRIMONIO</b>	11		
Capital social		800	800
Reserva legal		400	400
Aporte para futuras capitalizaciones		502,969	502,969
Otras reservas		3,158,433	3,158,433
Resultados acumulados		<u>214,055</u>	<u>213,503</u>
 <b>Total patrimonio</b>		<u>3,876,657</u>	<u>3,876,105</u>
 <b>TOTAL</b>		<u>9,322,980</u>	<u>9,948,135</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal

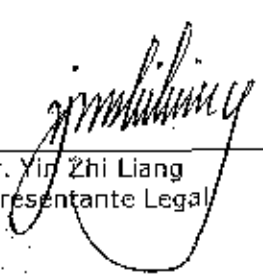
  
Lic. CPA Jenny Robles  
Contadora


**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

		<b>Año terminado</b>	
	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
Ingresos Operacionales	13	1,129,729	544,040
Gastos Operacionales	14	(1,160,455)	(527,914)
Otros ingresos	13	<u>34,538</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta		3,812	16,126
Gasto por impuesto a la renta	5	<u>(3,260)</u>	<u>(28,052)</u>
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL AÑO		<u><u>552</u></u>	<u><u>(11,926)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal


  
\_\_\_\_\_  
Liz, CPA Jenny Robles  
Contadora


**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
... (en U.S. dólares) ...						
ENERO 1, 2018	800	502,969	-	3,158,833	225,429	3,888,031
Reserva legal	-	-	400	(400)	-	-
Pérdida del año	-	-	-	-	(11,926)	(11,926)
DICIEMBRE 31, 2018	<u>800</u>	<u>502,969</u>	<u>400</u>	<u>3,158,433</u>	<u>213,503</u>	<u>3,876,105</u>
Utilidad del año	-	-	-	-	552	552
Diciembre 31, 2019	<u>800</u>	<u>502,969</u>	<u>400</u>	<u>3,158,433</u>	<u>214,055</u>	<u>3,876,657</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal

  
Lic. CPA. Jenny Robles  
Contadora




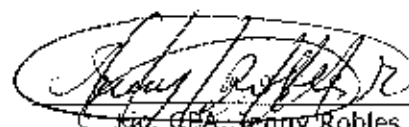
**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>MÉTODO DIRECTO</b>		
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes, neto	1,316,928	548,016
Pagos a proveedores y otros, neto	(775,616)	(1,395,318)
Impuesto, neto	<u>(80,315)</u>	<u>(180,071)</u>
Efectivo neto recibido en las actividades de operación	<u>460,997</u>	<u>(1,027,373)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de Propiedad, planta y equipos, neto	<u>(439,943)</u>	<u>(4,705,181)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(439,943)</u>	<u>(4,705,181)</u>
FLUJO DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Inversiones financieras, neto	(2,810,775)	5,739,353
Otras entradas de efectivo	<u>2,704,451</u>	<u>.....</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(106,324)</u>	<u>5,739,353</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(85,271)	6,799
Saldos al inicio del año	<u>125,239</u>	<u>118,440</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>39,968</u>	<u>125,239</u>

Ver notas a los estados financieros.

  
Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal

  
Lic. CPA Jenny Robles  
Contadora

## **TUNG YUAN C. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

TUNG YUAN C. A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 29 de abril de 1996, su actividad principal es la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubica en la provincia del Guayas, Kilómetro 14.5 de la vía Daule, Guayaquil -Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de TUNG YUAN C. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.


Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

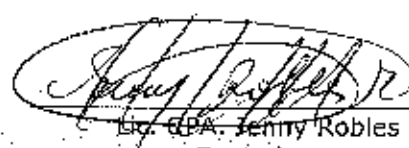
**TUNG YUAN C. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>MÉTODO DIRECTO</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes, neto	1,316,928	548,016
Pagos a proveedores y otros, neto	(775,616)	(1,395,318)
Impuesto, neto	<u>(80,315)</u>	<u>(180,071)</u>
Efectivo neto recibido en las actividades de operación	<u>460,997</u>	<u>(1,027,373)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de Propiedad, planta y equipos, neto	<u>(439,943)</u>	<u>(4,705,181)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(439,943)</u>	<u>(4,705,181)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Inversiones financieras, neto	(2,810,775)	5,739,353
Otras entradas de efectivo	<u>2,704,451</u>	<u>.....</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(106,324)</u>	<u>5,739,353</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(85,271)	6,799
Saldo al inicio del año	<u>125,239</u>	<u>118,440</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>39,968</u>	<u>125,239</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal

  
Lic. CPA. Jenny Robles  
Contadora

## **TUNG YUAN C. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

TUNG YUAN C. A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 29 de abril de 1996, su actividad principal es la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubica en la provincia del Guayas, Kilómetro 14.5 de la vía Daule, Guayaquil -Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de TUNG YUAN C. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

## **2.4 PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de Propiedades, maquinaria y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de Propiedades, maquinaria y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, Propiedades, maquinaria y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de Propiedades, maquinaria y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y métodos de depreciación, son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles utilizadas en el cálculo del gasto por depreciación:

<u>Rubros</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Edificio	20
Construcciones en proceso	10
Adecuaciones e instalaciones	10
Equipo de oficina	10

**2.4.4 Retiro o venta de Propiedades, maquinaria y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de Propiedades, maquinaria y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados.

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

**2.5.1 Impuesto 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.5.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

**2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

## **2.6 Pasivos acumulados a corto plazo**

**2.6.1 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 de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona acreedora de este beneficio.

**2.6.2 Beneficios sociales:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**2.7 Reconocimiento de ingresos** - Se reconocen en relación a los 5 criterios establecidos en la NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, que son los siguientes:

- a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones,

- b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir,
- d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato), y;
- e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

**2.7.1 Ingresos por prestación de servicios** - La Compañía genera sus ingresos principalmente por la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos que se realiza en el mercado local.

**2.8 Costo y Gastos** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.9 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.10 Activos financieros** - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa

de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.10.1 Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

**2.10.2 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, o incluyen clientes comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

El período de crédito promedio que otorga la Compañía sobre la venta de sus productos es de 30 días hasta 45 días, en casos puntuales.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.10.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.10.4 Baja de un activo financiero** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.12 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los



honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.12.1 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen importes pendientes de pago a compañías relacionadas y proveedores locales. El periodo de crédito promedio otorgado por los proveedores locales y compañías relacionadas por la compra de bienes y servicios es de 45 hasta 60 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.12.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.13 Estimaciones contables** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

**2.14 Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad - NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivas a partir de</u>
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de la nueva norma, conlleva a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

### 3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019, Bancos, incluye principalmente saldos en cuentas de bancos locales por el valor de US\$39,968; los cuales no generan interés.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Cientes (1)	11,520	143,534
Otras no relacionadas	92,916	90,000
Compañías relacionadas (2)	<u>6,000</u>	<u>29,564</u>
Total	<u>110,436</u>	<u>263,098</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, Cientes representa valores pendientes de cobro por la venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, con vencimiento promedio de hasta 45 días a partir de la fecha de emisión de la factura.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, relacionadas representa valores pendientes de cobro a La Compañía ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A., por US\$6,000.

#### 5. IMPUESTO

##### 5.1 Activo y pasivos por impuestos diferidos - Un resumen a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Activo por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario IVA	66,929	41,681
Retención en la fuente	80,224	-
Crédito tributario fuente	-	93,009
Crédito tributario Impuesto a la Renta años anteriores	32,509	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>7,291</u>	<u>-</u>
Total	<u>186,953</u>	<u>134,690</u>
<u>Pasivo por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta	<u>3,260</u>	<u>28,052</u>

##### 5.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3,812	16,126
(+) Gastos no deducibles	9,228	147
(-) Ingresos exentos	-	-
Utilidad gravable al 25% y 22%	<u>13,040</u>	<u>16,273</u>
Impuesto a la renta causado	<u>3,260</u>	<u>3,580</u>
Anticipo a la renta pagado	7,291	28,052
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>3,260</u>	<u>28,052</u>

## 6. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo	10,078,994	9,639,051
Depreciación acumulada	<u>(1,376,937)</u>	<u>(1,008,688)</u>
Total	<u>8,702,057</u>	<u>8,630,363</u>

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	2,906,929	1,802,411
Edificio	5,105,952	6,530,122
Construcciones en proceso	60,156	51,234
Adecuaciones e instalaciones	257,283	240,116
Equipo de oficina	5,705	6,479
Muebles y Enseres	365,095	-
Maquinaria y Equipos	545	-
Equipos de Computación	392	-
Total	<u>8,702,057</u>	<u>8,630,363</u>

Los movimientos de Propiedades, maquinaria y equipos a continuación:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Costo</u>		
Saldo inicial	9,639,051	4,933,870
Adquisiciones	462,370	4,715,193
Ventas	<u>(22,426)</u>	<u>(10,012)</u>
Saldo final	<u>10,078,995</u>	<u>9,639,051</u>
<u>Depreciación acumulada</u>		
Saldo inicial	(1,008,688)	(806,584)
Gasto de depreciación	<u>(368,249)</u>	<u>(202,104)</u>
Saldo final	<u>(1,376,937)</u>	<u>(1,008,688)</u>

## 7. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al Impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligación de presentación del referido estudio.

## 8. OTROS ACTIVOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes</u>		
Provisión de intereses a C/P	89,987	-
Amortización Intereses Bco. Produbanco C/P	<u>29,924</u>	<u>-</u>
Total	<u>119,911</u>	<u>-</u>
<u>No corrientes</u>		
Provisión de intereses a L/P	129,671	55,654
Nota de crédito desmaterializada SRI	22,362	-
Amortización Intereses Bco. Morgan Stanley	3,275	-
Amortización Intereses Bco. Produbanco L/P	<u>-</u>	<u>579,454</u>
Total	<u>155,308</u>	<u>635,108</u>

## 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Obligaciones financieras corto plazo	932,384	548,323
Obligaciones financieras largo plazo	<u>388,493</u>	<u>3,583,328</u>
Total	<u>1,320,877</u>	<u>4,131,651</u>

Al 31 de diciembre del 2019, obligaciones financieras, corresponden principalmente a préstamos con Banco Morgan Stanley por concepto de capital de trabajo, estas obligaciones serán canceladas en el ejercicio económico 2020.

## 10. OTROS PASIVOS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corto plazo</u>		
Garantías recibidas por arriendos	<u>92,874</u>	<u>-</u>
<u>Largo plazo</u>		
Otras cuentas por pagar relacionadas (1)	<u>4,021,771</u>	<u>1,797,120</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde principalmente a cuentas por pagar a compañías relacionadas, por la adquisición de bienes y servicios varios, estos valores serán cancelados en el transcurso del 2020, 2021 y 2022.

## 11. PATRIMONIO

**11.1 Capital social** - Está constituido de 800 acciones ordinarias de US\$1 valor nominal unitario.

**11.2 Reserva legal** - De acuerdo con la ley, la reserva legal para las compañías de responsabilidad limitada, en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, el 5% para este objeto, la cual formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social

**11.3 Aporte para futuras capitalizaciones** - Un resumen a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Aporte para futuras capitalizaciones	<u>502,969</u>	<u>502,969</u>

**11.4 Otras reservas** - Un resumen a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Otras reservas	<u>3,158,433</u>	<u>3,158,433</u>

**11.5 Resultados acumulados** - Un resumen a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultados acumulados - distribuibles	<u>214,055</u>	<u>213,503</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**12.1.1 Riesgo de crédito** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna Compañía de contrapartes con características similares. La exposición de crédito es controlada por el Departamento Financiero en conjunto con profesionales independientes, quienes se encargan de revisar de manera constante la recuperación de la cartera y el comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por la Gerente Financiera y la Tesorera.

**12.1.2 Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Administración de la Compañía revisa mensualmente el EBITDA operativo, verificando el crecimiento de los márgenes brutos que generan las operaciones de la Compañía, teniendo flujo de caja operativo suficiente como capital de trabajo y cubrir con las obligaciones con instituciones financieras.

**12.1.3 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad. Durante el año 2019, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

**12.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía a continuación:

	Año terminado	
	31/12/2019	31/12/2018
<b><u>Activos financieros</u></b>		
Bancos, nota 3	39,968	125,238
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>110,436</u>	<u>263,098</u>
Total	<u>150,404</u>	<u>388,336</u>
<b><u>Pasivos financieros</u></b>		
Cuentas por pagar	7,541	29,662
Obligaciones financieras, neto, nota 10	<u>1,320,876</u>	<u>4,131,651</u>
Total	<u>1,328,417</u>	<u>4,161,313</u>

**12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

### 13. INGRESOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos operacionales (1)	1,129,729	544,040
Ingresos no operacionales	<u>34,538</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,164,266</u>	<u>544,040</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, Ingresos corresponde principalmente a la venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

### 14. GASTOS OPERACIONALES

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos Operacionales	<u>1,160,455</u>	<u>527,914</u>

**Gastos operacionales** – Un detalle a continuación:

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Gastos financieros	382,916	26,850
Gastos de depreciación	368,249	202,104
Mantenimiento y reparaciones	256,006	41,079
Impuestos, tasas y contribuciones	51,662	114,779
Servicios prestados	25,086	-
Arrendamiento operativo	20,000	-
Honorarios profesionales	15,122	-
Servicios básicos	12,915	2,071
Gastos no deducibles	9,228	-
Seguros	9,072	6,322
Gastos legales	1,625	-
Gastos bancarios	445	71
Gastos de intereses	-	20,202
Operaciones de regalías	-	43,909
Otros gastos	<u>8,129</u>	<u>432</u>
Total	<u>1,160,455</u>	<u>527,914</u>

## 15. CONTINGENCIAS

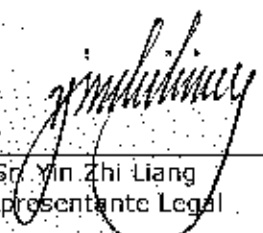
Al 31 de diciembre del 2019, la compañía presenta un caso con número de juicio 09332-2019-06624 por motivo de incumplimiento de contrato de parte de la compañía IQUIASA S.A. "EN LIQUIDACION". Que a la fecha de nuestra presentación del informe se encuentra vigente.

## 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos 08 de mayo del 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

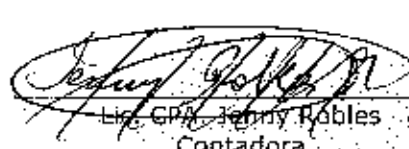
## 17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración en mayo 08 del 2020, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



---

Sr. Yin Zhi Liang  
Representante Legal



---

Lic. CPA Jenny Robles  
Contadora