

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre de la Compañía:

COPAGES S.A.

RUC de la Compañía:

1790435768001

Dirección de la Compañía:

AVDA.10 DE AGOSTO N17-267 Y ASUNCIÓN

Forma Legal de la Compañía:

SOCIEDAD ANÓNIMA

Descripción de la Compañía:

La Compañía fue constituida el 18 de diciembre de 1979

El cuadro distributivo del Capital Social quedó conformado de la siguiente manera:

SOCIO	ACCIONES (US Dólares)	CAPITAL
COBA ESTRELLA FAUSTO ANTONIO	118.800,00	118.800,00
PAGES RAMBLA NURIA JUANA LEONARDA	1.200,00	1.200,00
TOTAL	120.00,00	120.00,00

El objeto social y las finalidades a las que se dedica la compañía son:

Tendrá por objeto realizar las siguientes actividades:

Comprar y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendarlos, remodelarlos, adecuarlos, mejorarlos, lotizarlos, urbanizarlos, y venderlos sean de propiedad de la compañía o de terceros

Contratar la administración y servicios de mantenimiento de casas y edificios,

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros:

2.1. 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.

Los estados financieros de Copages S.A., al 31 de diciembre del 2019 fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fecha 11 de marzo del 2020

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función a las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de Copages S.A., comprenden los estados de situación financiera, de resultados del periodo y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la Compañía. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6. Activos y pasivos financieros

2.6.1. Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar comerciales a clientes, empleados y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar.” cuyas características se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes, relacionados, empleados y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha de cierre de los estados financieros.

Cuentas por pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores, relacionados, y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición Inicial

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

Medición posterior

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas comerciales por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por el giro normal del negocio.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no se cobran intereses, considerando que el cobro de las mismas es hasta 30 días promedio.

- (ii) Otras Cuentas por Cobrar: Corresponde a anticipos otorgados por la compañía a sus empleados. El plazo de cobro es menor a un año.

b) Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días promedio. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y si generan intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros, una vez ocurre la obligación del pago.

2.6.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran como indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. En este caso el deterioro se calculará a la tasa promedio pasiva publicada al 31 de diciembre de cada año por el Banco Central del Ecuador.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7. Inventario

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución actuales, al final del periodo que se informa.

2.8. Propiedad, planta y equipo

2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocerá el costo de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo como un activo solo si:

- Es probable que se obtengan beneficios económicos futuros asociados al elemento.
- Se tiene control.
- El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo. El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

2.8.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial los bienes de propiedad, planta y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los desembolsos incurridos, después de que la Propiedad, Planta y Equipo se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costo de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del período en que se incurren. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo.

2.8.3. Método de depreciación y vidas útiles

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia.

La depreciación se distribuirá en forma sistemática a lo largo de su vida útil y comenzará cuando el activo se encuentre disponible para su uso. Se calcula siguiendo el método lineal a través de la fórmula: $(\text{Costo} - \text{Valor residual}) / \text{No. Años Vida Útil}$. Las vidas útiles estimadas para los diferentes grupos de Propiedad Planta y Equipo son las siguientes:

<u>GRUPO</u>	<u>VIDA ÚTIL</u> (en años)
Unidades de transporte	5
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	3
Instalaciones eléctricas	10

2.8.4. Retiro o venta de equipos

Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

2.9. Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.10. Deterioro del valor de los activos no financieros

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existe evidencia que un activo podría estar deteriorado. Si tal evidencia existe, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.11. Impuestos

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

2.11.1. 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 gravables, exentos y gastos deducibles y no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se presenta usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del informe financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma autoridad tributaria.

2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuesto corrientes y diferidos, deben 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.

2.12. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- 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 incorporen 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 de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13. Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función al 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.13.2. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Projectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

2.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos netos de impuestos y descuentos. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

2.14.1 Venta de Servicios

Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

2.14.2 Intereses

Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método del interés efectivo.

2.15. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

También corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

2.16. Compensación de saldos y transacciones

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

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes 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, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podría 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 período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subyacentes.

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

3.1. Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 12).

3.2. Propiedad, Planta y Equipo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de equipos. (Nota 7)

3.3. Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
CAJA	500,00	500,00
BANCOS	26.782,96	102.366,14
Totales	27.282,96	102.866,14

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
CLIENTES NACIONALES	149.395,88	48.739,54
(-) PROVISION DETERIORO	(5.894,14)	0,00
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	6.162,24	30,85
ANTICIPO CONTRATOS X SERVICIO	6.500,00	0,00
VARIOS DEUDORES	712.216,33	1.049.786,86
VARIOS DEUDORES-RELACIONADAS	131.388,90	366.026,96
SEGUROS ANTICIPADOS	4.319,91	4.453,05
Totales	1.004.089,12	1.469.037,26

Cientes locales: Las cuentas por cobrar a clientes locales corresponden al crédito otorgado a los clientes por los arriendos que factura la Compañía.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
INVENTARIOS	0,00	0,00
Totales	0,00	0,00

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
TERRENO	317.881,97	67.881,97
EDIFICIO	174.691,01	174.691,01
MUEBLES Y ENSERES	4.360,08	4.360,08
EQUIPO DE OFICINA	1.166,07	700,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	14.674,54	15.281,68
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.235,64	551,00
VEHÍCULOS	0,00	44.633,93
Totales	514.009,31	308.099,67

Los movimientos de propiedad, planta y equipo durante el año 2019, fueron los siguientes:

<u>Costo</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Equipo de Computación</u>	<u>Vehículos</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	67.881,97	174.691,01	4.360,08	700,00	15.281,68	551,00	44.633,93
Adiciones	250.000,00	0,00	0,00	466,07	0,00	684,64	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	607,14	0,00	44.633,93
Saldo al 31 de diciembre de 2019	317.881,97	174.691,01	4.360,08	1.166,07	14.674,54	1.235,64	0,00

<u>Depreciación</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Equipo de Computación</u>	<u>Vehículos</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	159.907,33	1.002,15	565,51	12.792,08	168,34	40.170,54
Gasto del año	2.039,16	435,96	85,52	1.487,72	297,72	4.463,39
Bajas	0,00	0,00	0,00	607,14	0,00	44.633,93
Saldo al 31 de diciembre de 2018	161.946,49	1.438,11	651,03	13.672,66	466,06	0,00

7.1 OTROS NO CORRIENTES

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
INVERSIONES LARGO PLAZO	8.800,00	8.800,00
OTROS LARGO PLAZO	335.570,65	228.004,79
Totales	344.370,65	236.804,79

8. IMPUESTOS

8.1. Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto al Valor Agregado - IVA	18.120,71	17.809,23
Crédito tributario de impuesto a la renta	15.371,38	8.952,19
Total	33.492,09	26.761,42

Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	803,39	4.094,18
Impuesto a la renta por pagar	1.944,24	26.910,00
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	716,54	3.665,56
Total	3.464,17	34.669,74

8.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta será del 22%, sin embargo se aplicará el 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda. Se aplicará el 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

En el caso de la empresa la tarifa que aplica es del 22% de impuesto a la renta, debido a que dentro de su composición societaria no existen residentes en paraísos fiscales, ni regímenes de menor imposición. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Utilidad	10.396,98	69.132,24
Participación a trabajadores	1.559,55	10.369,84
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	0,00	0,00
Amortización de pérdidas tributarias	0,00	0,00
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	31.286,48	48.877,58
Base imponible	40.123,91	107.639,98
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	0,00	0,00

8.3. Activos por impuesto diferido

Un resumen de activos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos diferidos:		
Por diferencias temporarias	0,0	0,0
Por créditos fiscales no utilizados		
Total	0,00	0,00

Los movimientos de activos por impuestos diferidos por diferencias temporarias fueron como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>inicio del</u> <u>año</u>	<u>Reconocido</u> <u>en los</u> <u>resultados</u>	<u>Valores</u> <u>reversados</u>	<u>Saldos al fin</u> <u>de año</u>
Año 2019				
<i>Diferencias temporarias</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
VNR Inventarios y otras provisiones				

La composición del saldo de impuestos diferidos por diferencias temporarias al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo al</u>
Diferencia Temporaria	0,00
Otras Provisiones	0,00
<u>Saldo</u>	<u>0,00</u>

8.4 Pasivo por Impuesto Diferido

Un resumen de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos diferidos:		
Por diferencias temporarias-No corriente	0,00	0,00
Por créditos fiscales no utilizados		
Total	0,00	0,00

Los movimientos del pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporarias fueron como sigue:

	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Valores reversados</u>	<u>Saldos al fin de año</u>
Año 2019				
<i>Diferencias temporarias</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
VNR Inventarios y otras provisiones				

<u>Detalle</u>	<u>Saldo al</u>
Diferencia Temporal-Non corriente	0,00
Otras Provisiones	0,00
<u>Saldo</u>	<u>0,00</u>

9. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
No garantizados-al costo amortizado		
Prestamos de los socios	0,00	0,00
Intereses por pagar	0,00	0,00
Subtotal	0,00	0,00
Garantizados- al costo amortizado		
Préstamos Bancarios-Exterior	0,00	337.700,00
Préstamos Bancarios-Exterior	200.000,00	0,00
Subtotal	0,00	659.800,00
Total	200.000,00	337.700,00
Clasificación:		
Corriente	0,00	337.700,00
No corriente	200.000,00	0,00
Total	200.000,00	337.700,00

10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar en como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por pagar		
Proveedores locales	40.855,39	67.559,86
Proveedores del exterior	0,00	0,00
Proveedores relacionados	28.656,00	0,00
Subtotal	69.511,39	67.559,86
Otras cuentas por pagar	25.000,00	6.044,82
Cuentas por pagar relacionadas locales	252.342,25	460.393,85
Dividendos por pagar	0,00	0,00
Anticipos de clientes	0,00	0,00
Obligaciones con el IESS	1.005,31	1.037,32
Depósitos en Garantía(No Corriente)	18.337,16	13.880,00
Aportes Proyectos	150.000,00	
Subtotal	446.684,72	481.355,99
Total	516.196.11	548.915,85

- Las obligaciones con el IESS corresponden al pago de Aportes, Fondos de Reserva y Préstamos Quirografarios e Hipotecarios de diciembre.
- Los dividendos por pagar corresponden a la distribución de la utilidad de ejercicios anteriores, después de participación trabajadores, impuesto a la renta y reservas cuando aplique, los cuales se distribuyen de acuerdo al porcentaje de participaciones que tiene cada socio.
- La cuenta Aportes Proyectos corresponde a valores registrados para proyectos que se concretaran en el futuro.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores	1.559,55	10.369,84
Sueldos y Beneficios sociales	1.285,84	1.191,87
Total	2.845,39	11.561,71

Un resumen de Obligaciones Patronales es como sigue

	2019	2018
Fondo de Reserva	58,31	35.82
Décimo Tercer Sueldo	256,13	253.65
Décimo Cuarto Sueldo	971.40	902.40
Subtotal Beneficios Sociales	1,285.84	1,191.87
Reserva Desahucio	0,00	0,00
Reserva Jubilación Patronal	0,00	0,00
Subtotal Beneficios Definidos	0,00	0,00
Total	1.285,84	1.191,87

12. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	8.487,19	7.713,14
Desahucio	1.589,97	1.356,77
Total	10.077,16	9.069,91

12.1. Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que le corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12.2. Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por Logaritmo Cía. Ltda. RUC 1790834948001. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en otros resultados integrales (ORI) (la opción de reconocer las ganancias y pérdidas actuariales directamente en los resultados del ejercicio fue eliminada) con el fin de que los activos netos o pasivos reconocidos en el estado de posición financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

El costo laboral y el costo financiero se reflejarán en el Estado de Resultados del periodo y otro resultado integral.

De esta manera, los valores por Provisión Jubilación Patronal y Desahucio fueron reconocidos como Gastos no Deducible de la siguiente manera:

	<u>Saldos al inicio del año</u>	<u>Beneficios pagados</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido en el ORI</u>	<u>Saldos al fin de año</u>
<u>Año 2019</u>					
Provisión Jubilación patronal	7.713,14	0,00	451.64	322.41	8.487,19
Provisión Desahucio	1.356,77	0,00	176.49	56,71	1.589,97
<u>Año 2018</u>					
Provisión Jubilación patronal	6.805,98	0,00	907.16	0,00	7.713,14
Provisión Desahucio	854,79	0,00	501,98	0,00	1.356,77

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2019	2018
	%	%
Tasa(s) de descuento	7.92	8.21
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.59	3.91

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1. 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 al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

13.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas.

13.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son personas naturales y sociedades. Este tipo de clientes presentan un moderado riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función a las reservas que realizan estos para que la Compañía pueda ofrecerles sus servicios.

13.4. Riesgo de liquidez

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.5. Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda de patrimonio.

14. PATRIMONIO

14.1. Capital social: Está constituido por USD 120.000,00 dividido en ciento veinte mil acciones de un dólar (USD\$1) cada una.

14.2. Reserva Legal: La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. El valor acumulado a la fecha es \$14.865,03

14.3. Reserva Facultativa: Según acta de junta general ordinaria de socios, celebrada el 29 de marzo de 2019, se decidió que la utilidad del ejercicio económico 2018 sea conformada como una reserva facultativa, para cubrir posibles contingentes. El valor acumulado a la fecha es \$124.664,53

14.4. Otros resultados integrales: Dentro de esta cuenta se encuentran registradas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas por la evaluación Terrenos, Edificios, Depreciación Acumulada.

14.5. Resultados acumulados:

El detalle de los resultados acumulados de la Compañía es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados Acumulados	509.601,63	509.601,63
Pérdidas Acumuladas	0,00	0,00
Resultados acumulados provenientes de adopción de NIIF's	925.063,27	925.063,27
Reserva de Capital	0,00	0,00
Superávit por Revaluación	934.745,28	0,00
Resultados Actuariales Acumulados	(379,12)	0,00
Utilidad del Ejercicio	6.893,19	31.852,40
Total	2.375.924,25	1.466.517,30

- **Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF's:** De acuerdo a la resolución No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el Cronograma de Implementación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIFs por parte de las Compañías y entes sujetos a su vigilancia y control. En base a este requerimiento, ha elaborado a partir del año 2012, sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes, y los ajustes que se generaron durante el período de transición, fueron cargados a la cuenta de Resultados Acumulados provenientes de la Adopción NIIFs, por los siguientes conceptos:

<u>DETALLE</u>	<u>VALOR</u>
	(en U.S. dólares)
Ajuste Terreno	921.740,63
Ajuste Edificio	3.322,64
TOTAL	925.063,27

- **Resultados Acumulados:** Dentro de esta cuenta se registra el movimiento de los resultados generados en la liquidación de proyecto de años anteriores el mismo que da un saldo total de USD\$509.601,63

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Venta de bienes (neta de descuentos y devoluciones)	247.560,85	128.232,90
Utilidad en venta de bienes inmuebles	0,00	296.172,57
Total	247.560,85	424.405,47

Estos ingresos se han generado por los Arriendos de la Compañía de acuerdo a su objeto social y demás operaciones de la misma.

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Otras rentas	35.182,78	59.560,75
Total	35.182,78	59.560,75

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Gastos Administrativos	238.847,17	335.390,93
Gastos Financieros	7.100,65	30.565,47
Total	245.947,82	365.956,40

Un detalle de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
SUELDOS Y SALARIOS	33.996,00	33.129,42
SOBRETIEMPOS	2.888,40	2.848,84
BONOS Y PREMIOS	400,00	10.500,00
DECIMO TERCER SUELDO	3.107,02	2.998,18
DECIMO CUARTO SUELDO	2.433,00	2.316,00
APORTE PATRONAL IESS	4.160,67	4.011,53

IECE Y SECAP	368.88	359,79
FONDO DE RESERVA	3,106.54	2,997,99
VACACIONES	260.27	859,50
CAPACITAC.BIENESTAR DEL PERSONAL	35,435.03	33.767,15
UNIFORMES DEL PERSONAL	1,256.45	1.930,40
ARRIENDOS BIENES INMUEBLES	1,800.00	1.800,00
ATENCIONES Y CORTESÍA	9,490.39	3.489,84
LUNCH Y REFRIGERIO	1,270.43	2.585,88
CONTRIB.CUOTAS Y SUSCRIPCIONES	675.54	2.022.03
CONTRIBUCIÓN SUPER CIAS.	2,381.57	2.350,71
HONORARIOS PROFESIONALES	31,360.00	76.148,03
TELÉFONOS-CELULARES	2,255.11	2.510,43
PAPELERÍA SUMINISTROS OFICINA	484.70	595,46
CONSUMO AGUA		5,160.79
CONSUMO LUZ	4,467.65	3.498,52
	3,520.07	
CORRESP.NACIONAL E INTERNACIONAL	9.10	
GASTOS DE VIAJE	3,771.90	4.659,96
TRANSPORTE	519.29	670,48
RONDAS Y VIGILANCIA	540.00	540,00
SERVICIOS PRESTADOS	9,895.80	8.830,27
MATRICULACIÓN VEHÍCULOS	927.42	609,20
IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES	26,154.00	18.777,30
REPARAC.Y REPUESTOS VEHÍCULOS	1,362.08	2.417,31
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	2,203.88	1.512.40
SEGUROS	6,613.05	7.577.42
SERVICIOS BANCARIOS	659.30	761.55
ADQUISICIONES MENORES	16,582.07	28.961,24
SERVICIOS MANTENIMIENTO	4,370.62	12.952,18
MATERIALES-LIMPIEZA-SUMINISTROS	4,990.44	11.718.73
NOTARIOS, REGISTRADORES PROPIEDAD	1,131.36	183,52
REGISTROS Y FORMULARIOS	32.00	99.00
IVA FACTOR DE PROPORCIONALIDAD	237.84	2.188,05
COMISIONES	3,240.00	20.000,00
LIMPIEZA Y ASEO	145.09	139,86
CUENTAS INCOBRABLES	1,493.96	0,00
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	8,809.47	16.906,96
VARIOS	40.78	5,01
Total gastos Administrativos	238.847,17	335.390,93

Un detalle de gastos financieros es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses sobre Préstamos	5.904.21	11.882.13
Comisiones Tarjetas de Credito	227.55	0.00
Interés Tarjeta de Credito	942.63	0.00
Impuestos Comisiones	0,00	18.683.34
Jubilación Patronal	18.88	0.00
Desahucio	7.38	0.00
Total gastos financieros	7.100.65	30.565.47

17. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Un detalle de los componentes de otros resultados integrales es el siguiente:

Concepto	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
ORI-TERRENOS	0.00	203.882,72
ORI-EDIFICIOS	0.00	67.583,63
	0.00	271.466,35

SUPERAVIT REVALUACION

Un detalle de los componentes del Superávit por Revaluación es el siguiente:

Concepto	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
SUPERAVIT REVALUACIÓN TERRENOS	513.183.11	0.00
SUPERAVIT REVALUACIÓN EDIFICIOS	421.562.17	0.00
	934.745,28	0.00

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Los Estados Financieros de la empresa han sido desarrollados bajo la hipótesis de negocio en marcha y aprobados con fecha 6 de abril del 2020.

La Organización Mundial de la Salud OMS declara al COVID 19 como pandemia el 11 de marzo del 2020. El gobierno nacional declara con fecha 16 de marzo Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena emitiendo una serie de disposiciones para evitar la propagación de las COVID-19 medidas restrictivas de circulación, reducción de actividades y emisión de normas de carácter económico.

Aunque la empresa espera continuar con sus actividades económicas, es en el futuro previsible tomar acciones que compensen la disminución de los ingresos ya que estas medidas han implicado no poder facturar los arriendos al estar estos locales cerrados durante el periodo que dura la emergencia.

Siendo la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de un negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía el 6 de abril del 2020 y serán presentados a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.