CHAPI S.A.

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

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, como sociedad anónima bajo la denominación de CHAPI S.A., el 28 de julio de 1997 según resolución No. 97-2-1-1-0003769 de la Superintendencia de Compañía con fecha 29 de agosto de 1997, resolución que fue inscrita con el No. 93 de registro y el No. 115 de repertorio con fecha 4 de noviembre de 1997 en el Registro de la Propiedad de Santa Elena.

OBJETO DE LA COMPAÑÍA, tiene como actividad principal según el registro único de contribuyente; la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

CAPITAL SOCIAL, La compañía al 31 de diciembre de 2019, presenta un capital suscrito y pagado de US\$ 4.000,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en 100.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 centavos de dólar cada una, este es aportado por los accionistas.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión del 02 de abril de 2020.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

2.1.- Bases de Elaboración

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), las que han sido adoptadas en la República de Ecuador y de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre del 2009.

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas y documentos por cobrar comerciales” y “otras cuentas y documentos por cobrar”; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: “cuentas y documentos por pagar comerciales”, “otras cuentas y documentos por pagar” y “obligaciones con instituciones financieras”.

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019.

2.4.4.- 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 retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran.

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.7.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.7.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

Calculo del anticipo del impuesto a la renta:

Primera Modalidad

El anticipo de impuesto a la renta para el próximo ejercicio, se lo determina calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Segunda modalidad

El Anticipo al Impuesto a la Renta será el equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio, menos las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas en el mismo.

Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

El valor del anticipo deberá ser pagado en cinco cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, según el noveno dígito del RUC

CHAPI S.A.

Conciliación Tributaria

2019

Utilidad del ejercicio antes de participación	US\$	0,00
(-) 15% Participación trabajadores		0,00
Base Imponible		0,00
(+) Gastos no deducibles		0,00
Utilidad Gravable	US\$	0,00
25% Impuesto a la renta causado		0,00
(-) Anticipos determinado periodo corriente		0,00
Impuesto a la renta causado		0,00
(-) Retenciones en la fuente del período		0,00
Impuesto a la Renta por Pagar	US\$	0,00

2.7.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.8.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.9.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

2.10.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reduce del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

CHAPI S.A.
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>COSTO</u>		Saldo al			Saldo al
		01/01/2019	Revalorización	Ventas	31/12/2019
Terrenos	US\$	0,00	134.675,81	61.902,96	72.772,85
Edificios (*)		49.744,42	365.768,78	344.371,20	71.142,00
TOTAL COSTOS	US\$	49.744,42	500.444,59	406.274,16	143.914,85
<u>DEPRECIACIÓN</u>					
(-) Depreciación Acumulada	US\$	13.010,89	0,00	13.010,89	0,00
TOTAL DEPRECIACIÓN		13.010,89	0,00	13.010,89	0,00
TOTAL ACTIVO FIJO	US\$	36.733,53	500.444,59	393.263,27	143.914,85

(*) **Nota:** Propiedad, Planta y Equipos, se registraron inicialmente al costo, en el periodo 2019 se efectuó la revalorización a su valor razonable con base al avalúo de los predios municipales, considerando lo establecido en la resolución SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 artículo primero, con fecha 30 de diciembre de 2011; se acoge a lo determinado en la sección 35, NIIF para las Pymes que se podrá medir a valor razonable o reaválúo, utilizando el avalúo comercial. Corresponden a activos que se mantienen fuera de uso, adquiridos para el desarrollo futuro de actividades operativas, Cabe recalcar que la compañía no registra depreciación por las propiedades, planta y equipo (Edificio); para no incurrir en gastos no monetario que representan una pérdida la misma que afectaría al principio de negocio en marcha.

La NIIF para las Pymes no especifica cómo clasificar los terrenos adquiridos para un propósito no determinado, podemos consultar las NIC 40 Propiedades de inversión párrafo 8b. La sección 17 Propiedades, Planta y Equipo párrafo 17.18 determina que una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de la vida útil, la depreciación no cesará cuando el activo este sin usar.

DETALLE DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**(Expresado en dólares de E.U.A.)****AT: 31-12-19**

FECHA DE COMPRA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL O CERTIFICADO No.	VALOR SEGÚN PREDIOS
26/06/2009	TERRENO.- CDLA. PUERTO AZUL, MZ 205 SI. 22(1)	MUNICIPIO GUAYAQUIL	097-0205-022-01-0-0-1 2019-067482	39.441,36
26/06/2009	EDIFICACIÓN.- CDLA. PUERTO AZUL, MZ 205 SI. 22(1) - 1 (E.R.1) 2018-2019	MUNICIPIO GUAYAQUIL	097-0205-022-01-0-0-1 2019-067482	2.640,00
09/07/1998	TERRENO.- DPTO. SALINAS, PISO 2, (CONDO 600)	SANTA ELENA	20387	33.331,49
09/07/1998	EDIFICIO.- DPTO. SALINAS, PISO 2, (CONDO 600)	SANTA ELENA	20387	68.502,00
	TOTAL VALOR ACTIVOS SEGÚN PREDIOS			143.914,85

(*) **Nota:** La compañía solicitó a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la división del solar No. 22 Mz. 205, la cual fue aprobada e Inscrita en el Registro de la propiedad del Cantón Guayaquil según razón de inscripción de repertorio 2019-13.259, el tomo 35 de fojas 17273 a 17280, No. 7785 del Registro de Propiedades con fecha 14 de mayo de 2019.

Nota: Posterior al fraccionamiento se realizó la revaluación de terrenos y edificios, basándose en los valores que indican los pagos prediales del periodo 2019. Por efecto del reavalúo la compañía aplicó el ajuste del saldo inicial de la cuenta Edificios por US\$ 49.744,42 y depreciación acumulada por \$ 13.010,89.

6. ACTIVO FINANCIERO A LARGO PLAZO

La composición de Activo financiero a largo plazo, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar Largo Plazo**Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

Luis Fernando Coronel Coronel	(*)	<u>406.274,16</u>	<u>0,00</u>
Total Activos Financieros Largo Plazo	US\$	<u>406.274,16</u>	<u>0,00</u>

(*) Cuenta por cobrar por venta de Terreno y Edificación (Villa), ubicados en la ciudadela Puerto Azul Mz. 205 SI. 22(2) con fecha 7 de octubre de 2019.

7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

La composición de Otros Activos no Corrientes, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Otros Activos no Corrientes	2019	2018
Otros Activos	15.077,73	15.077,73
US\$	<u>15.077,73</u>	<u>15.077,73</u>

8. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

La composición de Otros Pasivos no Corrientes, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Otros Pasivos no Corrientes	2019	2018
Luis Fernando Coronel Coronel	17.641,32	17.641,32
	<u>17.641,32</u>	<u>17.641,32</u>

9. PATRIMONIO

9.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 100.000 acciones cuyo valor nominativo es de US\$ 0,04 cada una.

Accionistas	No. De Acciones	Valor por Acción	% por Acción	Valor USD 2019
Coronel Ceballos María Cristina	45.000	0,04	45%	1.800,00
Coronel Coronel Luis Fernando Enrique	50.000	0,04	50%	2.000,00
Verdaguer Rodríguez Manuela del Rosario	5.000	0,04	5%	200,00
Total	100.000		100%	4.000,00

9.2.- Reservas

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

Reserva Legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Reservas Facultativa, Estatutaria

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

Reserva de Capital

Saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 (hasta año 2000), el mismo que puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de Otras Reservas es US\$ 30.169,94.

7.3.- Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo

Registra para las propiedades, planta y equipo valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la Reserva por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de la baja del activo.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo es US\$ 513.455,48.

7.4.- Resultado del Ejercicio

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía refleja como ingresos la venta de un Terreno y Edificación en la Cdla. Puerto Azul, Mz 205 Sl. 22(2) por el valor de US\$ 406.274,16 y como Egreso, Ajuste Acumulado por Reexpresiones o Revaluaciones por el valor de US\$ 406.274,16 por lo que no registra resultado al cierre del ejercicio.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y 31 de marzo de 2020, fecha de emisión de los presentes estados financieros dictaminados, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.