

**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S.A.**  
**Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018**  
**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

**NOTA 1 – OPERACIONES**

**Objeto social**

La Compañía fue constituida el 12 de marzo de 2003, producto de la escisión de terrenos y edificios de la empresa Sintofil C. A., con la finalidad de desarrollar la actividad inmobiliaria, esto es compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios a la actividad inmobiliaria.

El domicilio principal de la Compañía es el Cantón Quito, Provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como principales accionistas mayoritarios a dos personas naturales con el 74%, domiciliados en el Ecuador, los demás accionistas minoritarios son también personas naturales domiciliadas en Ecuador, así como en el exterior.

**NOTA 2.- NORMAS QUE ENTRARÁN EN VIGENCIA EN EL FUTURO**

A la fecha de aprobación de los estados financieros, se tiene conocimiento sobre la nueva normativa contable NIIF que han sido emitidas por el IASB, pero que aún no son de aplicación efectiva:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
NIIF 17	Contrato de seguros
Modificaciones a NIIF 4	Aplicación de NIIF 9 con NIIF 4
Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad

La Administración de la Compañía espera que las adopciones de las normas mencionadas precedentemente no tengan un efecto material en los estados financieros en el futuro, excepto por lo que se menciona a continuación:

**NIIF 17 Contratos de Seguro**

Este nuevo estándar establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguro.

NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.



El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el valor, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan en o partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los períodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2022.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

#### **Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigencia de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que las aplicaciones de estas modificaciones no tendrán un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

#### **Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto de materialidad en las NIIF. El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia. La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### **NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **a) Preparación de los estados financieros**

##### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA EL BATÀB BATINMO S.A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información (NIIF).

##### **Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico; las provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

##### **Moneda Funcional y Presentación**

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existan saldos o transacciones en otras monedas.

#### **b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

**c) Medición de Valores Razonables**

De acuerdo con lo establecido en las NIIFs ciertas políticas contables de algunas cuentas de los activos y pasivos financieros; así como de los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior,** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financieras** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

**d) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende aquellos activos financieros líquidos como el efectivo en caja y los saldos bancarios; estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor, por lo que son de entera disposición de la Compañía.

**e) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la 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.

#### **Activos Financieros**

Cuando una entidad reconozca por primera vez un activo financiero, lo clasificará según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

#### **Pasivos Financieros**

Cuando una entidad reconozca por primera vez un pasivo financiero, lo clasificará de acuerdo a los párrafos:

- Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de lo señalado de:
  - (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
  - (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.
  - (c) Contratos de garantía financiera.
  - (d) Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la de mercado.
  - (e) Contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3.

#### **Medición Inicial**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales que queden dentro del alcance del párrafo 5.1.3 de la Norma, en el momento del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o un pasivo financiero por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

#### **Medición posterior de activos financieros**

Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero de acuerdo los siguientes conceptos:

- (a) costo amortizado;
- (b) valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- (c) valor razonable con cambios en resultados.

### Medición posterior de pasivos financieros

Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un pasivo financiero de acuerdo a lo siguiente:

- (a) costo amortizado;
- (b) valor razonable con cambios en resultados.

### Deterioro de valor

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas

El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial — evaluado sobre una base colectiva o individual — considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro.

**Baja de un Activo Financiero.**- Los Activos Financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores

**Baja de un Pasivo Financiero.**- Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## f) Propiedad y equipos

### Medición y reconocimiento

La propiedad y equipo se registran al costo, excepto por los terrenos y edificaciones, que se registran al valor de avalúo (revalorizaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

Las revalorizaciones son realizadas en forma periódica (entre 3 a 5 años) lo suficientemente frecuentes para asegurar que el valor justo del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registradas en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización" y en el evento de que del valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, después de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

El costo de adquisición de los activos construidos incluye los costos externos más los costos internos (materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación o construcción) y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su montaje y construcción incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos

### Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de los Inmuebles y vehículos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

### Depreciación

Los inmuebles y vehículos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, los cuales son como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	30
Vehículos	10

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

### Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles y vehículos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

#### **g) Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión constituyen bienes inmuebles que no son utilizados por la Compañía y sobre los cuales obtiene ingresos, estos activos se registran al valor razonable.

#### **h) Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de propiedad, aeronaves, mobiliario y equipos.

**i) Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

El ingreso por la restituciones de los remanentes de los derechos fiduciarios se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos a los beneficiarios del Fideicomiso mediante los remanentes restituidos, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de dichos remanentes.

**j) Reconocimiento costos y gastos de operación**

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

**k) Deterioro en el valor de activos no corrientes**

Los activos no financieros de larga vida (terrenos, edificios, equipos, etc.) son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2019 y 2018 no han existido indicios de deterioro de los activos.

#### **I) Obligaciones por beneficios post empleo**

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

##### **Beneficios de corto plazo**

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

##### **Planes de beneficios definidos**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

### **Beneficios por terminación anticipada**

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por los eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

#### **m) Provisiones - pasivos acumulados**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

#### **n) Impuesto a la renta**

De acuerdo a lo señalado en la norma sobre Impuesto a las Ganancias, el gasto por impuesto a la renta representa la suma del Impuesto a la Renta Corriente y el Impuesto Diferido.

##### **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 imposables 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.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal. Para los regímenes fiscales preferentes se considera el 28%, en tanto que, para regímenes domiciliados en Ecuador se aplica el 25%; y en el caso de que la participación societaria de regímenes fiscales preferentes sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 28% porcentualmente de las utilidades gravables. INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S.A., aplicó el beneficio de deducción de tres puntos porcentuales por encontrarse categorizada como pequeña empresa según lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento del COPCI.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles, en tanto que un activo por impuestos diferidos 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.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos, refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

#### **o) Resultado integral por acción**

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2019 y 2018 fue de 2.120.000 de US\$ 1 cada una.

### **NOTA 4.- FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS**

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada (PCE) la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía** - Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad en el mercado ecuatoriano. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento.

**Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## NOTA 5 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3 – e).

### a) **Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

#### (i) **Accionistas**

Los accionistas y directorio son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

#### ii) **Gerencia General**

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

#### (iii) **Finanzas**

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

### b) **Mitigación de riesgos**

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

## Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

## Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

Año 2019	Tasas de interés			Total
	Fija	Variable	Sin Interés	
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	60,373	-	60,373
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1,046,695	-	-	1,046,695
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	741,299	741,299
<b>Pasivos financieros</b>				
Depósito en garantía	-	-	12,299	12,299
Cuentas por pagar - otras	-	-	12,864	12,864
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5,848	5,848
<hr/>				
<b>Año 2018</b>				
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	31,240	-	31,240
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1,025,598	-	-	1,025,598
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	744,363	744,363
<b>Pasivos financieros</b>				
Depósito en garantía	-	-	12,139	12,139
Cuentas por pagar - otras	-	-	9,027	9,027
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5,848	5,848

## Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

## Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

Año 2019	Hasta 1 mes	De 1 año a 5 años	Total
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	60.373	-	60.373
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	1.046.695	1.046.695
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	741.299	741.299
<b>Pasivos financieros</b>			
Depósito en garantía	-	12.299	12.299
Cuentas por pagar - otras	12.864	-	12.864
Cuentas por pagar - accionistas	-	5.848	5.848
<hr/>			
Año 2018			
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	31.240	-	31.240
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	1.025.598	1.025.598
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	744.363	744.363
<b>Pasivos financieros</b>			
Depósito en garantía	-	12.139	12.139
Cuentas por pagar - otras	9.027	-	9.027
Cuentas por pagar - accionistas	-	5.848	5.848

### Riesgo de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	34.234	29.869
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	<u>60.373</u>	<u>31.240</u>
Deuda neta	<u>(26.139)</u>	<u>(1.371)</u>
Patrimonio, neto	<u>2.273.630</u>	<u>2.250.437</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>

#### Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada por parte de los oficiales de crédito, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia Financiera y Administrativa, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

#### c) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no mantiene derivados financieros.

d) **Categorías de los instrumentos financieros**

Las categorías de los instrumentos financieros son: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

	Valor en Libros	
	2019	2018
<b>Activos Financieros</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	60.373	31.240
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	1.046.695	1.025.598
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	741.299	744.363
<b>Pasivos Financieros</b>		
Depósito en garantía	12.299	12.139
Cuentas por pagar - otras	2.612	3.951

**Valor razonable**

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (c) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

#### NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador y en el exterior: PRODUBANCO S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y Equivalentes de efectivo (1)	<u>60,373</u>	<u>31,240</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

<u>Nombre del Banco</u>	<u>Categoría</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-

#### NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR - COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a los intereses ganados en los préstamos otorgados a SINTOFIL S.A. e INMOSINT S.A. a un plazo de 90 y 360 días. Una vez vencido el plazo, automáticamente se renueva con las mismas condiciones. Devengan una tasa de interés anual del 9,30% y 8% respectivamente.

Los saldos de las transacciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>1,046,695</u>	<u>1,025,598</u>

La remuneración pagada a los administradores de la Compañía en el 2019 y 2018 fue de US\$12,000.

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses cobrados	<u>24,174</u>	<u>41,671</u>

#### NOTA 8 – IMPUESTOS POR RECUPERAR

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente	23.505	21.858
Retenciones del impuesto al valor agregado	57.479	60.968
Anticipos impuesto a la renta	<u>3.559</u>	<u>3.559</u>
	<u>84.543</u>	<u>86.385</u>

#### NOTA 9 – INMUEBLES Y VEHÍCULOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los inmuebles y vehículos de la Compañía, es como sigue:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
<b>Costo</b>						
Edificios	57.781	28.168	29.613	57.781	25.279	32.502
Vehículos	<u>141.071</u>	<u>102.708</u>	<u>38.363</u>	<u>141.071</u>	<u>88.601</u>	<u>52.470</u>
	<u>198.852</u>	<u>130.876</u>	<u>67.976</u>	<u>198.852</u>	<u>113.880</u>	<u>84.972</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de edificios y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2019 y 2018 fue como sigue:

<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<u>113.880</u>
Gasto depreciación del año	<u>16.997</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>	<u>130.876</u>

#### NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	298.263	311.469
Movimientos	9.500	-
Depreciación	<u>(13.370)</u>	<u>(13.206)</u>
Saldo al final del año	<u>294.393</u>	<u>298.263</u>

Las propiedades de inversión corresponden a seis inmuebles en el 2019. Las propiedades de inversión de la Compañía en el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018 generaron ingresos por arriendo por US\$ 43.620 y US\$ 46.325, respectivamente.

#### NOTA 11 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones en acciones (1)	255.856	258.920
Derechos fiduciarios (2)	<u>485.443</u>	<u>485.443</u>
	<u>741.299</u>	<u>744.363</u>

(1) El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

Nombre de la Compañía	Número de acciones	Porcentaje de participación	Valor nominal	Saldo en libros	
				2019	2018
Enkador S.A.	234.292	1,67%	1,09	<u>255.856</u>	<u>258.920</u>
				<u>255.856</u>	<u>258.920</u>

(2) El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los derechos fiduciarios son como sigue:

Nombre de la Compañía	Saldo en libros	
	2019	2018
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	277.358	277.358
Valuación Derechos Fiduciarios	<u>208.085</u>	<u>208.085</u>
	<u>485.443</u>	<u>485.443</u>

Los derechos fiduciarios constituyen el saldo del aporte del terreno efectuado al Fideicomiso Parque Real constituido el 6 de febrero del 2002 para desarrollar por etapas un proyecto inmobiliario que consiste en quince torres de diez pisos para un total de aproximadamente mil soluciones habitacionales que incluyen departamentos de vivienda, oficinas, suites, locales comerciales y estacionamientos. El administrador fiduciario es la Compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos FIDEVAL S.A. (hasta el 9 de septiembre de 2013, el administrador fue la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOS PICHINCHA S.A).

El Fideicomiso tiene como constituyentes y beneficiarios a las Compañías: Uribe Shwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cía. Ltda., la Compañía Inmobiliaria El Batan Batinmo S.A. y la Compañía Inmosint S.A.

#### NOTA 12 – DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

La Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 ha recibido garantías por las propiedades arrendadas por US\$ 12,299 y US\$ 12,139 respectivamente.

#### Nota 13.- IMPUESTOS POR PAGAR

Se refiere a:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la Renta	9.868	3.351
Otros impuestos	384	1.725
	<u>10.252</u>	<u>5.076</u>

#### NOTA 14 – CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de pagos anticipados son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	2.398	3.737
IESS y provisión beneficios sociales	214	214
	<u>2.612</u>	<u>3.951</u>

## NOTA 15 – PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal en los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	2.855	2.605
Cargado al gasto del año	<u>368</u>	<u>250</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3.223</u></u>	<u><u>2.855</u></u>

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, la provisión cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde a la estimación de los empleados cuya antigüedad es menor a 10 años.

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de incremento salarial	3,7%	3,8%
Tasa de descuento	7,9%	8,2%

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

## NOTA 16 – PATRIMONIO

### Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son 2.120.000 acciones de US\$ 1.

El saldo de las acciones en tesorería al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a la recompra de las acciones a los accionistas minoritarios y las cuales corresponden a 220,000 acciones de US\$1 cada una, las cuales deben ser transferidas a los accionistas actuales o terceros mediante el proceso de venta de las mismas.

### Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

### Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

### NOTA 17 – INGRESOS DE OPERACIÓN

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos y Comisiones	(1)	115.539	46.867
		<u>115.539</u>	<u>46.867</u>

(1) Los ingresos por arriendos constituyen las rentas cobradas por las propiedades y ascendieron a \$43,620 en 2019 (\$44,410 en 2018). Adicionalmente la empresa registró un ingreso por la comisión de la venta de un terreno por \$71,919 en 2019.

### NOTA 18 – DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

#### Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 25% y 22% a las utilidades contables de los respectivos años, debido a lo siguiente:

	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a a renta	35.769	(5.906)	7.869	(1.477)
Gastos no deducibles	9.084	19.311	1.999	4.828
<b>Base tributaria e impuesto a la renta</b>	<u>44.853</u>	<u>13.405</u>	<u>9.868</u>	<u>3.351</u>
<b>Anticipo de impuesto a la renta determinado</b>			<u>9.868</u>	<u>3.351</u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva			<u>22%</u>	<u>25%</u>

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

Los dividendos pagados durante el 2019 a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

#### **Otros beneficios Tributarios**

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

### Movimiento de impuesto a la renta por pagar

El movimiento de la cuenta por pagar – impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	3.351	15.058
Anticipo pagado	-	(10.007)
Retenciones en la fuente	(3.351)	(5.051)
Impuesto a la renta del año	<u>9.868</u>	<u>3.351</u>
Saldo al final del año	<u><u>9.868</u></u>	<u><u>3.351</u></u>

### Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación de Inmuebles:	-	(1.446)	-	(361)
Jubilacion Patronal	<u>3.223</u>	<u>2.855</u>	<u>709</u>	<u>714</u>
			709	353
Disminución del año / cargo en los resultados			<u>(356)</u>	<u>(98)</u>
			<u><u>353</u></u>	<u><u>255</u></u>

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2019 y del 25% para el 2018.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECCGC15-0000012**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- a) Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- b) La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- c) Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.

- d) La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- e) Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

#### Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2019.

#### **NOTA 19 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2019 no existen compromisos o contingencias que deban ser revelados.

#### **NOTA 20 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC15-00455 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 29 de marzo de 2015, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios de transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15,000,000 (tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$14,999,999 tienen la obligación de presentar la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

## NOTA 21 – NUEVAS DISPOSICIONES LEGALES

El 31 de diciembre de 2019, mediante Registro Oficial Suplemento N. 111, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. El referido cuerpo legal contempla entre sus principales reformas los siguientes temas:

### Impuesto a la renta

#### Ingresos gravados

- Las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

#### Ingresos exentos

- Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales.
- Se establecen las condiciones para la exención del impuesto a la renta a las utilidades de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en Ecuador, siempre y cuando su actividad económica sea exclusivamente la inversión y administración de activo inmuebles.
- Forman parte de la exoneración del impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas a sectores prioritarios por servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos.

#### Deducciones

- Los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio: para bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, no son deducibles los intereses en la parte que exceda de la tasa que sea definida mediante Resolución por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- El límite de deducibilidad de intereses de créditos externos para bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% respecto al patrimonio. Para las demás sociedades y personas naturales, la deducibilidad se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones. En el Reglamento se establecerán condiciones y temporalidad.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Se refieran a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,

b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

- No son deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, por instituciones financieras nacionales o internacionales o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.
- Las personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100,000 solo podrán deducir gastos personales por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- Se añade como deducción adicional el 50% de los seguros de créditos contratados para la exportación.
- Se añade como deducción adicional el 100% adicional de costos y gastos de promoción y publicidad que se realicen dentro del programa "Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo".
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales serán deducibles hasta un 150% en total.
- Las donaciones que se destinen en carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a Instituciones de Educación Superior, legalmente reconocidas.

#### **Impuesto a la renta único**

- Se modifica el impuesto a la renta único para las actividades del Sector Bananero, proveniente de producción, venta local, y exportación de banano que se produzcan en Ecuador, la cual varía entre el 1% y 3%.
- Se establece el impuesto a la renta único (entre 1% y 2%) al que podrán acogerse los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/ comercialización local o que se exporte a los productos agrícolas, avícolas, pecuario, apícola, cunícula y carnes en su estado natural, sin ningún tipo de proceso o tratamiento.

#### **Anticipo de impuesto a la renta**

- El pago del anticipo de impuesto a la renta pasa a ser voluntario, el mismo que corresponde al 50% del impuesto causado menos las retenciones del año fiscal anterior.
- El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

#### **Retenciones de impuesto a la renta**

- El Servicio de Rentas Internas establecerá los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención. Se debe verificar en el catastro publicado por el SRI.

#### **Dividendos o utilidades**

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta.

- Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador.
- El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido.
- Si la distribución se realiza a personales naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso referido en el numeral anterior formará parte de su renta global.
- Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el SRI.
- Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención.

#### **Impuesto a los consumos especiales**

- Se realizan modificaciones a la base imponible de los bienes y servicios sujetos al ICE.
- Se define sujetos pasivos en calidad de contribuyentes y agentes de percepción.
- Se incluyen nuevas exoneraciones y rebajas al ICE.

#### **Impuesto al valor agregado**

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales, tanto locales como importados.
- Se modifican las reglas para el uso del crédito tributario.

#### **Impuesto a la salida de divisas**

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se modifican las condiciones para la aplicación de la exoneración del ISD en abonos de créditos externos.
- Se limitan algunas de las exenciones cuando el pago se realiza a favor de partes relacionadas.

#### **Régimen impositivo para microempresas**

- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos.
- Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán la declaración anual del impuesto a la renta y realizarán el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento
- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención del impuesto a la renta.
- Los contribuyentes presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los impuestos al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) en forma semestral.

- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de IVA, excepto en la importación de servicios.
- No podrán acogerse al régimen de microempresas los contribuyentes cuyas actividades económicas sean:
  - Ingresos por contratos de construcción
  - Ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares.
  - Prestación de servicios profesionales
  - Ocupación liberal
  - Relación de dependencia
  - Aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital.

#### **Impuesto único y temporal**

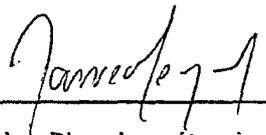
- Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares (US\$ 1,000,000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, según la siguiente tabla:

Ingresos Gravados desde (US\$)	Ingresos Gravados hasta (US\$)	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.00	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.00	En adelante	0.20%

- La declaración y el pago de esta contribución se realizarán hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas.
- El valor a pagar no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Esta contribución estará sujeta a facilidades de pago (por un plazo máximo de hasta tres (3) meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el artículo 152 del código tributario.
- La falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados en este capítulo será sancionada con una multa equivalente a mil quinientos dólares de los estados unidos de américa (US\$ 1.500) por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del cien por ciento (100%) de la contribución.

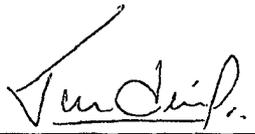
**NOTA 22 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



---

**Ing. Diego Larreátegui**  
**Gerente General**



---

**Ing. Glenn Torres**  
**Contador General**

