INMOBILIARIA CORTEZ SA

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2019

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019

Índice	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	1 – 2 - 3
Estado de Situación Financiera	4 – 5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 27

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internaciones de Información Financiera
Compañía	-	INMOBILIARIA CORTEZ SA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores y Accionistas de:
INMOBILIARIA CORTEZ SA:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA CORTEZ SA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA CORTEZ SA, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA CORTEZ SA, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no

con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA CORTEZ SA., por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades.

CPA. Arturo Andrade G
Guayaquil, 03 de Junio de 2020
SC-RNAE-No. 1130
Auditor Externo

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	NOTAS	2019	2018
Activos corrientes:			
Efectivos y equivalente de efectivo	5	190,824	42,974
Inversiones mantenidas al vencimiento		-	307,990
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,966,141	2,034,282
Activos por impuestos corrientes	10	169,198	161,865
Total activos corrientes		2,326,163	2,547,111
Activos no corrientes:			
Propiedades y Equipos	7	121,749	109,738
Propiedad de inversión	8	3,882,269	3,882,269
Otros Activos		2,723	2,723
Activos por impuestos diferidos		13,091	6,590
Total activo no corriente		4,019,832	4,001,320
TOTAL ACTIVOS		6,345,995	6,548,431

Sr. Julio Espinoza Monje
Representante Legal

CPA. Boris Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2019	2018
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	82,416	97,663
Pasivos por impuestos corrientes	10	34,711	35,311
Pasivos acumulados	11	35,284	8,347
Total pasivos corrientes		152,411	141,321
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar Largo plazo	12	2,169,540	2,509,677
Provisiones por beneficios a empleados	13	192,277	169,728
Diferidos		13,092	6,591
Total pasivos no corrientes		2,374,909	2,685,996
TOTAL PASIVOS		2,527,320	2,827,317
PATRIMONIO			
Capital social	14	100,000	100,000
Reservas		402,652	393,559
Resultados acumulados		3,316,023	3,227,555
Total patrimonio de los accionistas		3,818,675	3,721,114
TOTAL		6,345,995	6,548,431

Sr. Julio Espinoza Monje
Representante Legal

CPA. Boris Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2019	2018
INGRESOS	15	664,051	660,755
Gastos de administración y ventas	16	(521,259)	(734,030)
Gastos financieros		(650)	(783)
Otros Ingresos (egresos), netos	14	5,670	33,321
Total		(516,239)	(701,493)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		147,812	(40,737)
Participación trabajadores		(22,172)	(-)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		125,640	(40,737)
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente		(34,711)	(3,174)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		90,929	(43,911)

Sr. Julio Espinoza Monje
Representante Legal

CPA. Boris Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		Reservas				Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Valuación	Otras Reservas	Adopción Niff	Total Acumulados	Patrimonio
Diciembre 31, 2017	100,000	32,164	72,649	199,164	89,582	2,868,586	400,911	3,763,056
Perdida del ejercicio	-	-	-		-	-	(43,911)	(43,911)
Aportación	-	-	-		-	-	1,969	1,969
Transferencia	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre 31, 2018	100,000	32,164	72,649	199,164	89,582	2,868,586	358,969	3,721,114
Utilidad neta	-	-	-		-	-	90,929	90,929
Resultados Integrales	-		-		-	-	3,458	3,458
Apropiación	-	9,093	-		-	-	(9,093)	-
Ajuste	-	-	-	-	-	-	3,174	3,174
Diciembre 31, 2019	100,000	41,257	72,649	199,164	89,582	2,868,586	447,437	3,818,675

Sr. Julio Espinoza Monje
Representante Legal

CPA. Boris Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA CORTEZ SA

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	703,994	622,610
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(489,982)	(1,994,669)
Intereses pagados y otros ingresos/egresos	5,021	33,320
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	219,033	(1,338,709)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	307,990	192,568
Compra de propiedades y equipo	(39,035)	(5,000)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	268,955	187,568
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Otras actividades de financiamiento	(340,138)	1,125,451
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(340,138)	1,125,451
EFECTIVO Y BANCOS		
Aumento neto del efectivo durante el periodo	147,850	(25,687)
Saldo al inicio del período	42,974	68,661
Saldo al final del período	190,824	42,974

Sr. Julio Espinoza Monje
Representante Legal

CPA. Boris Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CORTEZ SA es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 26 de mayo del 1978. Tiene por objeto principal la actividades inmobiliarias e industriales, esto es, a la compra, venta y administración de bienes raíces, Su domicilio principal en la Ciudad de Guayaquil calle séptimo pasaje 37A entre Emilio Romero, diagonal a la CTE.
La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

De acuerdo a la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0001, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 171 de 30 de enero de 2018 la compañía es considerada de interés público a continuación:

La Resolución establece, que se considerará sociedad de interés público a las siguientes compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

- Las emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores.
- Las casas de valores, los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores y las sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos.
- Las de seguros, de reaseguros, intermediarias de reaseguros, peritos de seguros y las agencias asesoras productoras de seguros.
- Las que financien servicios de atención integral de salud prepagada.
- Las que provean servicios de asistencia a asegurados o tarjetahabientes, por sí o a través de terceros.
- Las calificadoras de riesgo y auditoras externas.
- Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción de todo tipo de edificios y obras generales de construcción para proyectos de ingeniería civil.
- Las que realicen actividades de agencia y corretaje inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.
- Las dedicadas a las actividades de agencias de viaje, de viajes organizados, de transporte y alojamiento; y de operadores turísticos: si la compañía obtuviere dinero de terceros a base de planes, promesas u ofertas de venta del servicio.
- Las que se dediquen a la venta de vehículos automotores nuevos y usados.
- Las que se dediquen a la venta de productos nuevos y usados por cuenta propia o a cambio de retribución o contrato, si los ingresos anuales por ventas son iguales o superiores a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América
- Las que se dediquen a actividades de factorización por compra de cartera.

Con fecha 27 de Noviembre del 2019 se emite la Según resolución el cual reforma la resolución donde se expide Las Normas de Prevención De Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

2.3. Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de America (U.S dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.4. Efectivo y bancos

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

2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado. Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes y empleados, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización

2.6. Propiedades y equipos

2.6.1. ***Medición en el momento del reconocimiento*** – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende de todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.6.2. ***Retiro o venta de propiedades y equipos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6.3. ***Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales*** - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo fijos	Vida útil (en años)
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipo de Oficina	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

2.7. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión en las NIIF para Pyme, son las propiedades inmobiliarias, que se mantienen para producir rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso o venta (IASB, 2009, 16.2), y que además deben llevarse al valor razonable

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a propiedades ocupadas por el propietario y la NIIF 16 Arrendamientos para propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

(a) Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

(b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como o para venderse a corto

plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital).
(c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relacionado con un edificio mantenido por la entidad) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.

(d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos. (e) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

Se requiere un juicio para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedades de inversión. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de propiedades de inversión y requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.

En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra subsidiaria del mismo grupo y es ocupado por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo . Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales.

2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.9. Pasivos acumulados

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su

importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

2.10. Pasivos por impuestos corrientes

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

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.11. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.12. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por las la actividades inmobiliarias e industriales elevadas en el curso normal de sus operaciones, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;

c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

2.13. Costos y gastos

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

2.14. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea

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

2.15. Activos y pasivos financieros

2.15.1. ***Activos financieros*** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos corrientes.

- *Cuentas por cobrar* - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

  Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En especifico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

  a) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones.

     Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (hasta en 30 días).

2.15.2. ***Pasivos Financieros medidos al costo amortizado*** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- ***Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.*** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

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

De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Cuentas por Pagar" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

2.15.3. ***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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

3.1. Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 27 "Deterioro de valor de activos", la Compañía a al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio

de deterioro, el valor recuperable de los activos, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.
Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo ele manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

4. Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación iniciados a partir de
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos proce&ntes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019	2018
Caja	1,081	1,106
Bancos	119,743	41,868
Inversiones cortó plazo	70,000	307,990
Total	190,824	350,964

Al 31 de diciembre de 2019, bancos representan saldos en cuentas corrientes y ahorro en el Banco Internacional, los cuales están a libre disponibilidad.

Inversiones cortó plazo, es como sigue:

Institución Financiera	Tipo	Interés Anual	Fecha de Vencimiento	2019
Banco Pacífico	Póliza de acumulación	5,50%	19/3/2020	70,000
Total				70,000

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31... 2019	2018
Cuentas por cobrar clientes:		
Clientes	65,339	111,579
Relacionadas locales	75,294	83,875
Otras cuentas por cobrar :		
Anticipo Proveedores	1,824,716	1,837,402
Otras	792	1,426
Subtotal	1,825,508	1,838,828
Total	1,966,141	2,034,282

Clientes.- Representan créditos otorgados por arriendos con un plazo de vencimiento de 30 días plazo, los cuales no generan intereses. A la fecha del informe auditoria estos valores se encuentran parcialmente recuperados.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Muebles y enseres	54,116	54,116
Equipos de cómputo	12,345	11,745
Vehículos	23,407	23,407
Maquinarias y equipos	359,766	321,315
Total costo histórico	449,634	410,583
Menos, depreciación acumulada	(327,885)	(300,845)
Total, neto	121,749	109,738

Los movimientos al 31 de diciembre de 2019, de propiedades y equipos son como sigue:

	Saldos al 31/12/2018	. . MOVIMIENTO . . . Adiciones	Ventas y/o bajas	Saldos al 31/12/2019
		. . . . (Dólares)		
Costo				
Muebles y enseres	54,116	-	-	54,116
Equipos de computación	11,745	600	-	12,345
Vehículos	23,407	-	-	23,407
Maquinarias y Equipos	321,315	38,451	-	359,766
Subtotal	410,583	39,051	-	449,634
Depreciación acumulada	(300,845)	(27,040)	-	(327,885)
Total	109,738	12,011	-	121,749

Adiciones.- Al 31 de diciembre 2019, la compañía procedió a la adquisición un ascensor marca Mitsubishi. por US$ 37,737 para uso operativo; La compañía registro en resultados las depreciaciones mediante el método de línea recta.

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

		MOVIMIENTO		
	Saldos al 31/12/2018	Adiciones	Ventas y/o bajas	Saldos al 31/12/2019
		(Dólares)		
Costo				
Terrenos	314,356	-	-	314,356
Edificios	5,027,941	-	-	5,027,941
Obras de Arte	5,000			5,000
Subtotal	5,347,297	-	-	5,347,297
Depreciación acumulada	(1,465,028)	-	-	(1,465,028)
Total	3,882,269	-	-	3,882,269

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Proveedores locales	3,547	4,474
Anticipo Clientes	64,615	79,492
Obligaciones con el IESS	6,569	6,689
Otros	7,685	7,008
Total	82,416	97,663

Proveedores locales - Al 31 de diciembre de 2019, representan saldos por pagar con vencimientos hasta 30 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario Renta	129,728	124,526
Anticipo Renta	39,470	37,339
Total	169,198	161,865
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto renta a pagar	34,711	35,311
Total	34,711	35,311

11. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Participación de trabajadores	22,172	-
Beneficios a empleados	13,112	8,347
Total	35,284	8,347

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Los beneficios a empleados corresponden aquellos derechos reconocidos a los trabajadores (decimos, vacaciones, fondos reserva) y que también son de carácter obligatorio que se encuentran provisionados para pagos periodos futuros.

12. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar largo Plazo al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Cuentas por pagar relacionados no corrientes:		
Relacionadas locales	294,376	294,888
Subtotal	294,376	294,888
Otras cuentas por pagar no corrientes:		
Accionistas, socios, partícipes beneficiarios	1,384,089	1,384,229
Otras relacionadas locales	491,075	830,560
Subtotal	1,875,164	2,214,789
Total	2,169,540	2,509,677

Al 31 de diciembre del 2019, los saldos corresponde principalmente préstamos con su principal accionista de la compañía y valores por pagar a compañías del Grupo Espinoza estos saldos no generan ni devengan intereses, así como tampoco presentan fechas establecidas de vencimiento. Un detalle a continuación:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Marmol S.A	294,376	294,501
Accionista Julio Espinoza	1,384,089	1,384,229
Ferreteria Espinoza S.A	459,341	800,000
Julio Esponiza	30,005	30,000
Otras	1,729	560
Total	2,169,540	2,509,290

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de los pasivos no corrientes por beneficios a empleados, al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Jubilación patronal	146,381	134,543
Desahucio	45,896	35,185
Total	192,277	169,728

El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios. continuada o interrumpidamente en una misma compañía

Al 31 de diciembre del 2019, representa saldos de la constitución de la provisión para jubilación patronal, de acuerdo a NIIF adoptadas, el saldo de esta provisión será ajustada en función al cumplimiento del registro de la provisión y pago del pasivo
Durante el año mencionado la compañía tiene registrado el respectivo pasivo basado en el estudio actuarial de la compañía Actuaria Consultores Cia. Ltda, con fecha 23 de marzo del 2020.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US$ 10 cada una, respectivamente.

Resultados acumulados.- Corresponde valores acumulados de los resultados en los años anteriores.

15. INGRESOS

Un detalle de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Venta servicio	664,051	660,755
Subtotal	664,051	660,755
Otros Ingresos	5,670	33,321
Total	669,722	694,076

(1) Al 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Cortez S.A. tiene actividad económica las actividades inmobiliarias e industriales.

16. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
Sueldos y beneficios Sociales	293,400	314,038
Gastos administrativos	10,666	16,975
Servicios varios	63,997	66,943
Depreciación	27,024	140,655
Mantenimiento y Reparaciones	48,182	49,907
Impuestos y contribuciones	48,791	75,974
Gastos Generales	4,010	12,033
Gastos no deducibles	6,129	28,802
Otros	19,060	28,703
Total	521,259	734,030

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Gerencia el 10 de Abril de 2020 y fueron presentados a los Accionistas y Junta Directiva con fecha 29 de Mayo del 2020 para su aprobación.

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

Con Fecha 11 de Marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaro pandemia al brote del virus COVID -19 originado en China. Dado el efecto Sanitario de la referida pandemia y sus consecuencias económicas en los diversos sectores e industriales el Gobierno Del Ecuador y gobiernos Internacionales de otras naciones, se encuentran adoptando medidas de contención y restricción. El 16 de marzo se decretó "Estado de excepción" en el país, con los cierres de comercios en General y aislamiento total o parcial para evitar su propagación.
Las medidas indicadas procedentemente, podrían tener impactos negativos en la actividad económica en el Ecuador, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos, si hubieren se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

A la fecha de entrega de este informe (03 de Junio de 2020) no se produjeron nuevos eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.