



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

CONTENIDO

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.**

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se adjuntan de PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. que comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes Estados del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esa fecha, así como las respectivas Notas a los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales o significativos, la posición financiera de PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

La 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*". Soy un auditor independiente PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

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 la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR.

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 la respectiva 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 o significativos 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 (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué 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.
- Obtuve 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.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí 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.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

- Las 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.
- Evalué 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.

Comuniqué 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 de control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requisitos legales y regulatorios

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2019, será presentado en su oportunidad, por separado cuando la Compañía disponga de los anexos tributarios para nuestra revisión.

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.

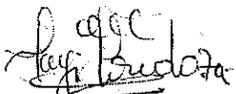
Guayaquil, 28 de febrero de 2020
RNAE 200 RNC 10.754
Teléfono: 0999878536

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2019
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	7	14.270
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	8	26.042
CRÉDITO TRIBUTARIO E IMPUESTOS	9	4.757
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		45.069
ACTIVOS NO CORRIENTES		
PROPIEDADES Y EQUIPOS	10	181.476
INVERSIONES EN ACCIONES	11	40.760
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		222.236
TOTAL ACTIVOS		267.305
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE		
RETENCIONES E IMPUESTOS POR PAGAR	13	448
PASIVOS NO CORRIENTES		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		2.000
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	12	57.483
TOTAL PASIVOS		59.931
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
CAPITAL SOCIAL	14	800
RESERVA LEGAL	15	6.645
RESULTADOS ACUMULADOS	16	17.024
SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES	19	182.352
RESULTADO DEL PERIODO		553
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		207.374
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		267.305

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. MAX ELÍAS AGUIRRE AUAD
 Gerente General

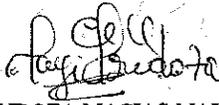

MENDOZA MACÍAS MAYI
 Contador RUC 0914772868001

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	<u>Ejercicio</u> <u>2019</u>
ESTADO DE UTILIDAD O PERDIDA		
OFICINA EXECUTIVE CENTER		12.000
OFICINA INDUAUTO		<u>1.594</u>
TOTAL INGRESOS	17	13.594
GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMINISTRACION		(1.940)
DÉPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS		<u>(10.945)</u>
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN	18	(12.885)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	13	<u>(156)</u>
RESULTADO DEL PERIODO		553
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>553</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. MAX ELÍAS AGUIRRE AUAD
 Gerente General


MENDOZA MACÍAS MAYI
 Contador RUC 0914772868001

**PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados proveniente de la Adopción por primera vez de las NIIF	Resultado del Periodo	Total Patrimonio
800	6.645	16.363	182.352	661	206.821
		661		(661)	0
800	6.645	17.024	182.352	553	207.374

SALDO AL 31-12-2018
TRANSFERENCIA ENTRE CUENTAS PATRIMONIALES
RESULTADO DEL EJERCICIO 2019
SALDO AL 31-12-2019

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



ING. MAX ELIAS AGUIRRE AUAD
 Gerente General



MENDOZA MACIAS MAYI
 Contador RUC 0914772868001

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>2019</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
EFFECTIVO RECIBIDO DEL CLIENTE POR ALQUILER	14.190
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	497
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS	<u>(224)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>14.463</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
PRESTAMOS PAGADOS AL ACCIONISTA	<u>(199)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(199)</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO	14.264
SALDO AL INICIO DEL AÑO 2019	<u>6</u>
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 7)	<u>14.270</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. MAX ELIAS AGUIRRE AUAD
 Gerente General


MENDOZA MACIAS MAYI
 Contador RUC 0914772868001

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Ejercicio 2019
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	709
AJUSTES - GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO	
GASTOS POR DEPRECIACION DE MUEBLES, VEHICULOS Y EQUIPOS	10.945
PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA	(156)
	<u>11.498</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	595
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.430
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	(68)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>2.965</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>14.463</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. MAX ELÍAS AGUIRRE AUAD
Gerente General


MENDOZA MACÍAS MAYI
Contador RUC 0914772868001

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

1. PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. OPERACIONES

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. Es una compañía constituida el 10 de enero de 1980 en Guayaquil – Ecuador e inscrita en el Registro mercantil, del mismo cantón el 07 de febrero del mismo año.

Su actividad principal es la compra, administración, arrendamiento y mandato de bienes raíces.

Para el cumplimiento de su objeto social podrá ejecutar todos los actos y contratos permitidos por las Leyes ecuatorianas y que tengan relación con sus objetivos. El plazo original de esta sociedad era de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil, plazo que al vencimiento fue prorrogado formalmente por 50 años adicionales. La Superintendencia de Compañías le asignó el expediente # 9978 y el Servicio de Rentas Internas (SRI) le asignó el RUC # 0990440794001.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se expresan en dólares americanos, por cuanto el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de curso legal en la República del Ecuador. La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 4 febrero del 2020.

la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), para efectos del registro y preparación de Estados Financieros de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad, califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a cuatro millones de dólares.
- b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de hasta Cinco Millones de Dólares; y
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación las bases de presentación utilizadas para preparar los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento. - La compañía aplica en su contabilidad la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2019), y sus respectivas notas.

En el Registro Oficial No.39 de septiembre 13 de 2019 se publicó la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), la misma que contiene el nuevo instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), basados en la referida Normativa la Administración de PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A. considera seguir aplicando la NIIF para las PYMES. Cabe indicar que la compañía no es entidad pública por cuanto los títulos de acciones que ella emite, no están cotizados en ningún mercado de valores. ni tiene obligaciones financieras directas con inversionistas.

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

2.2 Bases de medición. - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que se pagó o espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local. - A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USA) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de los Estados Financieros de la compañía.

3. POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: RESUMEN DE POLÍTICAS

A continuación las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo. - Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

3.2 Instrumentos Financieros:

Activos financieros:

Cuentas por cobrar - Se registran al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio.

La Administración de la compañía realiza evaluaciones de sus activos financieros al final de cada periodo para determinar si existen indicios de deterioro. El deterioro establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar. La baja de la cartera es autorizada por el Directorio siempre y cuando se hayan realizado todas las gestiones legales. - Las recuperaciones posteriores de la cartera castigada, se registran como ingreso directamente en resultados. En ningún caso se cobran intereses ni los gastos y comisiones bancarias originadas por las devoluciones de cheques protestados por parte de las entidades bancarias.

Otras cuentas por cobrar: Se registran a su valor nominal y no causan intereses.

Pasivos financieros

Cuentas por pagar proveedores, Otras cuentas por pagar, Cuentas por pagar a Relacionadas y Obligaciones financieras:

Las Cuentas por pagar a proveedores y Otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen al costo. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las Otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran principalmente contra resultados en las partes proporcionales devengadas.

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

3.3 Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial y posterior fueron al costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan. La vida útil de las propiedades y equipos es como sigue: Edificios 20 años; Instalaciones y Muebles y Enseres 10 años; Vehículos 5 años; Equipo de computación 3 años.

Propiedades revaluadas.- La Compañía optó por aplicar el modelo de revaluación en la fecha de transición, al adoptar la NIIF para la medición de sus inmuebles, el nuevo valor que se registró en el patrimonio.

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se registra de manera sistemática durante la vida útil del activo en los resultados de cada período. La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados al cierre de cada ejercicio económico para asegurar que sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, y equipos.

El valor residual es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil. La Administración estableció un valor residual de US\$ 0 al costo de las propiedades y equipos, por cuanto en el país no existe un mercado activo para dichos bienes.

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

3.4 Impuesto a la renta corriente: 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Durante el año 2019, dicho anticipo se considera como tal y se liquida al 31 de diciembre para reflejar el saldo respectivo de impuesto a la renta corriente por pagar

3.5 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los Ingresos por Arrendamiento, se contabilizan en base al método de porcentaje de realización, esto es conforme se devengan, Se reconocen los ingresos por arrendamientos de las Oficinas Induauto y Executive Center, en estos casos es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la compañía.

No obstante, cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad a cobrar que ha dejado de ser probable se procede a reconocerlo como un gasto por el deterioro del activo.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía inició en un proceso formal para recuperar por la vía legal la cartera vencida, la misma que la Administración la considera recuperable.

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

3.6 Costos y gastos de la operación: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

3.7 Gastos financieros: Se originan por los préstamos obtenidos para fortalecer el capital de trabajo.

Los gastos por intereses se contabilizan como en el período en que se incurre.

3.8 Beneficios a largo plazo (Post – Empleo).- Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos se determinará, en su oportunidad, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, de conformidad con la *Sección 28 Beneficios a los empleados* de la NIF para las PYMES.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración no ha contratado un profesional para calcular las provisiones necesarias por los beneficios de Jubilación patronal e Indemnización por desahucio por cuanto la compañía no tiene personal alguno en relación de dependencia.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

4.1 Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en fecha intermedia que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho instrumento financiero. Si se trata de rubros identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

5.1 Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que tiene la compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, se origina principalmente en las Cuentas por cobrar por arrendamiento, mismas que son generadas por la facturación de los referidos servicios y está bajo el control de la Gerencia General.

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

5.2 Riesgo de liquidez: Es el riesgo que la compañía presente dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La compañía controla el riesgo de un déficit de liquidez aplicando un control del flujo de caja proyectado a corto plazo, el objetivo es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento.

5.3 Riesgo de mercado: Es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2017	(0,20)
2018	0,27
2019	(0,70)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 el efectivo y equivalente de efectivo, fue por US\$ 14.270 de la cuenta del Banco Bolivariano # 507123-8 dinero de libre disponibilidad para las operaciones de la Compañía.

8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar a clientes fueron por US\$ 26.042 las que se originan por el alquiler a MOORES ROWLAND C. LTDA., de una oficina. El inmueble está ubicado en Guayaquil, Av. Quito y 9 de Octubre, el saldo corresponde a la facturación del mes de Marzo del año 2017 hasta el 15 de Febrero del 2019.

Por dicha deuda la compañía procedió a realizar una demanda en el mes de Enero hacia al referido cliente hasta la fecha no han recibido respuesta alguna por parte del demandado.

Antigüedad más de un año.....				
	<u>0-360 Días</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>TOTAL</u>
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDO	0	1.658	13.266	11.118	26.042

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

9. CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2019 el crédito tributario e impuesto comprendía lo siguiente:

	2019
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	2.255
CREDITO TRIBUTARIO DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	1.592
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	612
IVA PAGADO 12% FORM. 104	298
	<u>4.757</u>

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante el año 2019, las transacciones y los saldos de Propiedades y Equipos, eran como sigue:

COSTO	2019
TERRENOS	4.150
BIENES INMUEBLES	172.308
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	11.487
VEHICULO	74.990
TOTAL COSTO	<u>262.935</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	<u>(81.459)</u>
	<u>181.476</u>

11. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía posee acciones que representan el 0,10% del patrimonio del Banco de Guayaquil por el valor de US\$ 40.760.

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar Accionistas tenían un saldo de US\$ 57.483 que corresponden a valores entregados por el principal accionista el señor Max Aguirre Auad para capital de trabajo en el giro del negocio. Esta cuenta no devenga interés alguno, no tiene plazo definido.

13. RETENCIONES E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento del Impuesto a la renta y de otros impuestos por pagar eran como sigue:

RETENCION DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR PAGAR	2019 168
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	160
IVA COBRADO	120
	<u>448</u>

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

El impuesto a la renta causado del año 2019, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su reglamento.

CONCILIACION TRIBUTARIA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO 2019	<u>2019</u>
BÁSE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	709
IMPUESTO A LA RENTA-CAUSADO (BI *22%) (1)	<u>156</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR RECONOCIDO EN RESULTADO	156
MENOS	
RETENCIONES EN LA FUENTE QUE LE REALIZARON EN EL EJERCICIO FISCAL	<u>(768)</u>
SALDO - CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u>(612)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la Renta se determina con la tarifa del 22% considerada la compañía como pequeña empresa sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

DISPOSICIONES LEGALE RELACIONADAS CON EL IMPUESTO A LA RENTA:

En diciembre 31 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria para simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. La ley incluye medidas fiscales que afectan a las normas de retención de los dividendos pagados por las empresas residentes y la deducibilidad de los gastos por intereses, imponen un impuesto adicional temporal a las empresas con ingresos imposables elevados, eliminan el requisito de que las empresas hagan pagos anticipados del impuesto sobre la renta e imponen el impuesto al valor agregado (IVA) a los servicios digitales, entre otras cosas.

Las principales reformas fiscales de la ley son las siguientes:

Tratamientos de los dividendos en el impuesto sobre la renta y la retención en la fuente

La renta imponible de los dividendos distribuidos por las empresas residentes es ahora igual al 40% de los dividendos distribuidos, y la tasa de retención de impuestos varía según el beneficiario efectivo:

- Se debe retener un 25% de impuesto a la renta (lo que resulta en una tasa impositiva efectiva del 10% sobre el pago bruto) sobre la porción gravable cuando los dividendos son distribuidos por compañías residentes a compañías no residentes que no tienen beneficiarios individuales residentes en el Ecuador.
- En el caso de los dividendos distribuidos directamente a personas físicas residentes en el Ecuador o a sociedades no residentes que tengan como beneficiarios efectivos a personas físicas residentes en el Ecuador, la tasa de retención del impuesto sobre la renta es de hasta el 25% (tasa efectiva del 10%) sobre la parte gravable (la tasa específica se basará en las normas tributarias establecidas por el gobierno).

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

- Se aplica una retención del 35% del impuesto sobre la renta (lo que da como resultado una tasa impositiva efectiva del 14% sobre el pago bruto) si la sociedad pagadora no ha revelado debidamente a las autoridades fiscales la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario final.

Anteriormente, los dividendos pagados a un no residente con cargo a beneficios que estaban sujetos al impuesto sobre la renta de las sociedades por lo general no estaban sujetos al impuesto de retención, pero los dividendos pagados a un beneficiario de una sociedad no residente con un beneficiario efectivo individual residente en el Ecuador estaban sujetos a una retención del 7% o el 10%, al igual que los dividendos pagados en los casos en que la sociedad pagadora no había revelado debidamente a las autoridades tributarias la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario efectivo final. Los dividendos pagados a un individuo residente estaban sujetos a una retención en la fuente a una tasa igual a la diferencia entre la tasa máxima progresiva el tipo del impuesto sobre la renta de las personas físicas y el tipo del impuesto sobre la renta de las sociedades aplicable en el año al que corresponden los dividendos (22%, 25% o 28%, según el año).

Otro cambio en la ley es que las reinversiones de beneficios no se considerarán como distribución de dividendos (anteriormente, ciertas reinversiones de beneficios podían considerarse como distribución de dividendos). Por lo tanto, toda reinversión de beneficios está exenta del impuesto sobre la renta.

Deducibilidad de los intereses

La restricción de la deducción de los intereses de los préstamos extranjeros a partes relacionadas, concedidos a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en el 300% del capital social. En el caso de otras empresas y de personas o empresarios autónomos, la restricción se modifica al 20% de los beneficios de la empresa antes de la participación de los empleados en los beneficios, más los intereses, el impuesto sobre la renta de las sociedades, la depreciación y la amortización.

En lo que respecta a los préstamos internos, la restricción según la cual los gastos por concepto de intereses no son deducibles en la medida en que el tipo de interés del préstamo supere un tipo máximo establecido por el banco central para los préstamos internos se aplica ahora únicamente a los bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y de base comunitaria.

Anticipo del impuesto a la renta

El pago del impuesto sobre la renta anticipado por parte de las empresas, que antes era obligatorio, se ha convertido en voluntario. Cuando una empresa opta por pagar el impuesto a la renta anticipado, el cálculo del impuesto se cambia de la fórmula anterior (que se basaba en factores específicos relacionados con los activos, el patrimonio, los ingresos y los costos/gastos totales) al 50% de la obligación tributaria del ejercicio fiscal anterior, menos cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Otros cambios en el impuesto sobre la renta

- El límite de la deducción de los costos y gastos de publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si los gastos de publicidad o patrocinio se realizan en relación con atletas, programas o proyectos deportivos previamente aprobados por los estados ecuatorianos, el límite no se aplicará y los gastos realizados son 100% deducibles.
- Los gastos relacionados con la organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales son deducibles hasta el 150% del costo real, lo que significa que el contribuyente se

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

- beneficia de una deducción adicional equivalente al 50% del total de los gastos incurridos.
- Las acumulaciones realizadas para beneficios de jubilación patronal o bonificación por desahucio que hayan sido consideradas como un gasto deducible por el empleador pero que no hayan sido efectivamente pagadas a los empleados deben ser consideradas como
- ingresos de fuente ecuatoriana (se espera una aclaración adicional de las autoridades tributarias sobre esta disposición).
- A partir del enero 1, 2021, las acumulaciones realizadas en relación con las indemnizaciones de los empleados se considerarán un gasto deducible si dichas acumulaciones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las acumulaciones por concepto de jubilación para:
 - Empleados con más de 10 años de antigüedad; y
 - Sociedades gestoras de fondos especializadas debidamente registradas en el mercado de valores ecuatoriano.
- Se elimina la disposición que establece el derecho a reclamar el impuesto subyacente pagado por una empresa como crédito fiscal sobre la renta global de un individuo en relación con los dividendos recibidos de la empresa.
- Se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del impuesto sobre la renta. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Contribución única y temporal

Las empresas cuyos ingresos imponibles superen el US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018 deberán pagar una contribución adicional calculado sobre la base del siguiente cuadro en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022:

<u>Ingresos imponibles (USD)</u>	<u>Impuesto</u>
Desde 1 millón hasta 5 millones	0.10%
Desde 5 millones hasta 10 millones	0.15%
Más de 10 millones	0.20%

La contribución única y temporal no puede exceder el 25% de la obligación de impuesto sobre la renta de la empresa declarada o determinada para el año fiscal 2018.

La declaración y el pago del impuesto deben hacerse antes del 31 de marzo de cada año fiscal de 2020 a 2022. El impuesto pagado no puede reclamarse como crédito fiscal o como gasto deducible a efectos de la determinación y liquidación de otros impuestos.

Impuesto al Valor Agregado

Otros cambios relacionados con el IVA es el siguiente: se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del IVA. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

Impuesto sobre las remesas al extranjero (ISD)

Todas las remesas al extranjero están sujetas al ISD, un impuesto especial del 5% que cobra el banco que transfiere los fondos, y que luego se declara a las autoridades fiscales. El impuesto es deducible para la empresa que transfiere los fondos al extranjero. Los pagos realizados desde el extranjero, ya sea por bienes o servicios, también están sujetos al ISD. Los cambios en el ISD incluyen lo siguiente:

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

- Se aplican exenciones a los préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en bienes o derechos representativos del capital.
- Los dividendos pagados en el exterior generalmente están exentos del ISD, a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tengan en su cadena accionaria personas o empresas residentes o domiciliadas en el Ecuador que también sean accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

La Compañía PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A., observó los cambios aplicables para la elaboración de la conciliación tributaria del ejercicio 2019.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor de \$ 1,00 c/u.- La nómina de los Accionistas Ecuatorianos es como sigue:

<u>Identificación</u>	<u>Nombre de los Accionistas</u>	<u>Participación</u>	<u>2018</u>
1300612726	AGUIRRE AUAD MAX ELIAS	99,87%	799
0991256148001	PASSARELLI S.A.	0,13%	1
		100%	<u>800</u>

15. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10% como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50% del Capital Social, La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio, en este caso utilidades acumuladas de libre disposición de los accionistas.

17. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 los ingresos corresponden principalmente al arrendamiento de 2 bienes inmuebles, la oficina Induato y la oficina Executive Center

<u>INGRESOS</u>	<u>2019</u>
OFICINA INDUAUTO	1.594
OFICINA EXECUTIVE CENTER	12.000
	<u>13.594</u>

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A)

18. GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 los gastos se muestran como sigue:

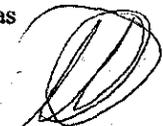
	<u>2019</u>
SERVICIOS BÁSICOS	745
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	514
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	10.945
OTROS GASTOS	681
	<u>12.885</u>

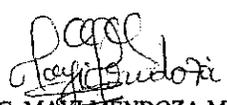
19. SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES

La cuenta Superavit por Revaluación de Propiedades, registra los valores resultantes de los ajustes originados en la revaluación de las propiedades. El saldo acreedor será transferido a la cuenta Utilidades Acumuladas de libre disposición de los accionistas en la medida que se van depreciando los inmuebles revaluados.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha 4 de febrero del 2020, en que se aprobaron por parte de la Gerencia los adjuntos estados financieros auditados, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros o requieran ser revelado en sus respectivas notas


ING. MAX ELIAS AGUIRRE AUAD
GERENTE GENERAL


ING. MATT MENDOZA MACIAS
CONTADOR RUC 0914772868001