BIEPACE S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
Junto con el informe de los auditores independientes

BIEPACE S.A.

ÍNDICE

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES 3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 6
ESTADO DE RESULTADO 8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO 10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 11
1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA. 11
2. IMPORTANCIA RELATIVA. 11
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS. 12
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS. 12
5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO 17
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN. 18
7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS 19
8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 20
9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS 20
10. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS 20
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 21
12. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS 22
13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS 23
14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO 23
15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS 23
16. IMPUESTOS 24
17. PATRIMONIO 28
18. INGRESOS 29
19. OTROS INGRESOS 29
20. GASTO DE ADMINISTRACION 29
21. CONTINGENTES 29
22. SANCIONES 29
23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA 30
24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 30

Abreviaturas usadas:

US$	Dólares de Estados Unidos de América
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas entidades

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de

BIEPACE S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de BIEPACE S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados, 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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de BIEPACE 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 Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – NIIF para 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 BIEPACE 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 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.

Otros Asuntos

Informamos que las cifras que se presentan con fines comparativos surgen del estado financiero correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2018, que fue auditado por otro profesional, quien emitió su informe de auditoría el 29 de abril del 2019, con una opinión sin salvedades, consecuentemente no expresamos una opinión sobre ellos

Sin embargo, hemos obtenido evidencia de auditoria suficiente y adecuada de que los saldos de apertura no contienen incorrecciones que afecten de forma material a los estados financieros del periodo actual.

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.

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 el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas 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. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

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 para pequeñas y medianas entidades – NIIF para PYMES 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

CPA. Xavier Parrales Solís
Socio
XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

SCVS-RNAE-1058

Guayaquil, junio 18 de 2020

BIEPACE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ACTIVOS	**Notas**	**Diciembre 31, 2019**	**Diciembre 31, 2018**
		(en U.S. dólares)	
Activos corrientes:			
Efectivo	8	83	1.229
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	9	26.225	22.704
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos	15	13.638	13.638
Gastos pagados por anticipado		1.489	1.691
Activos por impuestos corrientes	16	2.355	1.279
Total activos corrientes		43.790	40.541
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	10	5.861	8.825
Propiedades de Inversión	11	1.026.652	1.005.087
Activos por Impuestos Diferidos	16	49.483	40.447
Otros Cuentas por cobrar		667	667
Total activos no corrientes		1.082.663	1.055.026
Total activos		1.126.453	1.095.567

Ver notas a los estados financieros

Sr. Cesar Mesa
Representante Legal

CPA. Assad López
Contador General

BIEPACE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

PASIVOS	**Notas**	**Diciembre 31, 2019**	**Diciembre 31, 2018**
		(en U.S. dólares)	
Pasivos corrientes:			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	12	22.625	18.556
Obligación por Beneficios definidos	13	1.747	1.493
Cuenta por pagar a relacionada	15	2867	-
Pasivo por impuestos corrientes	16	14	71
Total pasivo corrientes		27.253	20.120
Pasivos no corriente:			
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas	15	218.135	300.829
Otras cuenta por pagar a largo plazo	14	594.026	575.976
Total pasivos no corriente		812.161	876.805
Total pasivos		839.414	896.925
Patrimonio:	17		
Capital social		800	800
Reservas		400	400
Resultados acumulados		285.839	197.442
Total patrimonio neto		287.039	198.642
Total pasivos y patrimonio neto		1.126.453	1.095.567

Ver notas a los estados financieros

Sr. Cesar Mesa
Representante Legal

CPA. Assad López
Contador General

BIEPACE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por actividades ordinarias	18	1.674	901
Ganancia bruta		1.674	901
Otros Ingresos	19	142.549	118.909
Gastos de Operación			
Gastos de administración	20	(64.708)	(45.228)
Gastos de venta	21	-	(250)
Gastos financieros		(114)	(45)
		(64.822)	(45.523)
Utilidad en operación		95.714	74.332
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		79.401	74.287
Impuesto a la Renta Corriente	16	-	(3.368)
Impuesto a la Renta Diferido	16	8.996	10.606
Utilidad Neta		88.397	81.525

Ver notas a los estados financieros

Sr. Cesar Mesa
Representante Legal

CPA. Assad López
Contador General

BIEPACE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Capital Social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	800	400	115.917	117.117
Utilidad neta, 2018	-	-	81.525	81.525
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	400	197.442	198.642
Utilidad neta, 2019	-	-	88.397	88.397
Saldos al 31 de diciembre de 2019	800	400	285.839	287.039

Ver notas a los estados financieros

Sr. Cesar Mesa
Representante Legal

CPA. Assad López
Contador General

BIEPACE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	Notas	Diciembre, 31 2019	2018
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		1.674	901
Pagos a proveedores y a empleados		(35.843)	(44.203)
		(34.169)	(43.303)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Venta (Adquisición) de propiedades de inversión		100.000	(27.375)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de Inversión		100.000	(27.375)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Cuentas por pagar a largo plazo		(93.977)	36.940
Efectivo neto recibido por préstamos de accionistas o socios		27.000	30.333
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(66.977)	67.273
EFECTIVO Y BANCOS:			
Disminución neto en efectivo y bancos		(1.146)	(3.404)
Saldos al comienzo del año		1.229	4.633
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**Nota 7**	83	1.229

Ver notas a los estados financieros

Sr. Cesar Mesa
Representante Legal

CPA. Assad López
Contador General

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  BIEPACE S.A.

- **RUC de la entidad.**
  0992245468001

- **Domicilio de la entidad.**
  Barrio Puerto Santa Ana Edificio SOTAVENTO piso 4

- **Forma legal de la entidad.**
  Sociedad Anónima.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador el 12 de octubre de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de diciembre de ese año bajo la razón social "BIEPACE S.A.".

  Su objeto social principal es La Compañía tiene como objeto social la Administración de Bienes Inmuebles.

  Composición accionaria:

  Las acciones de BIEPACE S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	N° de Acciones	% de Participación
Mesa Maldonado Cesar Javier	Colombia	400	50%
Salazar Posada Patricia	Colombia	400	50%
Total		**800**	**100%**

  La información contenida en estos estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2019
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2019
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2019
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2019

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 4 “Contratos de seguros”	1 de enero de 2019
NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos!	1 de enero de 2019
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2019

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF’s	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

4.3. Moneda funcional y de presentación

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

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito).

4.7. Propiedades, maquinarias y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial- las propiedades, maquinarias y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; 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 Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo: Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Tasa
Muebles y enseres	10%
Otras Propiedades, Plantas y Equipo	10%

Retiro o venta de propiedades y equipos: La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida 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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.8. Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

- **Medición posterio**r. - las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

- Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

4.9. Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.10. Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.11. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.12. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas de servicios de alquiler. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.13. Costos y gastos:

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.14. Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.15. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.16. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2019.

4.17. Otra información a revelar

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 8), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de

crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de 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. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a. Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

b. Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

			A su valor razonable		
Clasificación	Grupo	Tipo	con cambios en resultados	con cambio en ORI	A costo amortizado
Activos financiero	Efectivo y equivalentes de efectivo	Corrientes	83	-	83
	Cuentas por cobrar clientes no relacionados	Corrientes	26.225	-	26.225
	Total		26.308		26.308
Pasivo financieros	Cuentas por pagar	Corrientes	22.625	-	22.625
	Total		22.625		22.625

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Banco			
Banco de la Producción S.A.	**(1)**	83	1.229
Total		83	1.229

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas			
Cuentas por cobrar clientes locales	**(1)**	21.470	21.470
Anticipo a proveedores		4.755	1.234
Total		26.225	22.704

(1) Corresponden principalmente facturas pendientes de cobro principalmente por asesoría; y, de acuerdo al detalle de clientes por antigüedad el 100% se originan de periodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir una estimación por deterioro de cuentas por cobrar en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad.

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Propiedades y equipos, neto:		
Muebles y Enseres	25.397	25.397
Otros	4.244	4.244
Total de propiedades y equipos, costo	29.641	29.641
Depreciación acumulada	(23.780)	(20.816)
Total de propiedades y equipos, neto	5.861	8.825

Los movimientos de las depreciaciones, fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Otros	Total
Costo			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	25.397	4.244	29.641
Adiciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	25.397	4.244	29.641
Saldos al 31 de diciembre de 2017	25.397	4.244	29.641
Adiciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	25.397	4.244	29.641

Depreciación acumulada			
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(18.271)	(2.545)	(20.816)
Adiciones	(2.540)	(424)	(2.964)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(20.810)	(2.970)	(23.780)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(15.731)	(2.121)	(17.852)
Adiciones	(2.540)	(424)	(2.964)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(18.271)	(2.545)	(20.816)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Terrenos	(1)	599.908	599.908
Edificios	(2)	426.744	405.179
Total		1.026.652	1.005.087

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a lotes de terreno No. 1-4 en el Fideicomiso Megaplaza y un solar en la Urbanización Capaes, ruta del Spondylus.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a instalaciones ubicadas en la Urbanización El Rio, Vía Samborondón, una suite departamento y estacionamiento No. 4-6 en Terraza Makana Resort.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Diciembre, 31 2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo:		
Saldo inicial	1.005.087	946.557
Adiciones	-	147.830
Ganancia neta por medición de propiedades de inversión	142.549	118.909
Bajas	(120.984)	-
Ajustes	-	(208.209)
Saldo Final	1.026.652	1.005.087
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	-	(208.209
Ajustes	-	208.209
Saldo Final	-	-

12. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	**(1)**	1.809	2.085
Anticipos de clientes		-	545
Otras cuentas por pagar	**(2)**	20.816	15.926
Total		22.625	18.556

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de sueldos de enero a diciembre del 2019.

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con el IESS	87	87
Beneficios a empleados	1.660	1.406
Total	1.747	1.493

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Umatac S.A.	(1)	594.026	575.476
Depósitos en garantía por arriendo		-	500
Total		594.026	575.976

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a préstamo otorgado por parte de la Compañía Umatac S.A., los cuales serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
				(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar clientes relacionadas					
Fideicomiso Parqueo Megaplaza		Cliente	Comercial	12.730	12.730
Fideicomiso Oficina Megaplaza		Cliente	Comercial	908	908
Total				13.638	13.638
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar relacionadas					
Inmobilmesa S.A.				2.867	-
Cesar Mes a Maldonado		Accionista	Préstamo	97.681	180.375
Metros Cuadrados S.A.	**(1)**	Otros	Comercial	120.454	120.984
Total				221.002	301.359

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, fueron como sigue:

	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
		(en U.S. dólares)	
Cesiones			
Metros Cuadrados S.A. (1)	Cesión de derecho	-	120.984
Cesar Mesa Maldonado	Cesión de derecho	-	3.488
Total		-	124.472

(1) Corresponde a la cuenta por pagar por la cesión de la inversión que mantenía la compañía Metros Cuadrados S.A., en el Fideicomiso Centro de Negocios Colón, la cual corresponde a una suite L405 del Edificio Pacific Plaza & Suites y un estacionamiento No. E3-17 en el Parque Empresarial Dos.

16. IMPUESTOS

16.1. *Activos y pasivos por impuestos corrientes:*

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario IVA	2.238	1.203
Crédito Tributario por Retención IVA	117	76
Total	2.355	1.279

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones por pagar de IVA	1	34
Retenciones a las fuentes	13	37
Total	14	71

16.2. Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Amortización por pérdidas	48.875	39.879
Créditos fiscales no utilizados	608	568
Total	49.483	40.447

El movimiento de Activos por Impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Variación	Diciembre 31, 2019
Amortización de pérdidas	39.879	8.996	48.875
Créditos fiscales no utilizados	568	40	608
Total	40.447	9.036	49.483

16.3. ***Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente:*** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	79.401	74.287
(-) Otras rentas exentas	(142.549)	(118.909)
(+) Gastos no deducibles	506	2.198
Pérdida sujeta a amortización	(62.642)	(42.424)
Tasa de impuesto a la renta del período	25%	25%
Anticipo del impuesto a la renta del año	-	3.368
Impuesto a la renta del periodo	-	3.368
Menos:		
Retenciones en la fuente del ejercicio	-	(72)
Crédito tributario de años anteriores	-	(496)
Pago de anticipo impuesto a la renta	-	(3.368)
Crédito tributario a favor	-	(568)

Los movimientos de impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto a la renta al inicio del periodo	(568)	(496)
Provision del período	-	(3.368)
Compensación retenciones en la fuente	-	(72)
Pago anticipo impuesto a la renta	-	3.368
Crédito tributario de impuesto a la renta al final del periodo	(568)	(568)

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% 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. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%.

16.4. ***Movimiento de la provisión para impuesto a la renta***

	Diciembre, 31 2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	-	(3.368)
Pago	-	3.368
Total	-	-

16.5. Aspectos tributarios:

La Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria fue Publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 111 del 31 de diciembre del 2019. A continuación, se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- **Eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta**.- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- **Creación del régimen impositivo para microempresas**.- Este régimen simplifica el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los microempresarios respecto al Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).

Adicionalmente, se elimina la obligación de ser agentes de retención, excepto en los casos previstos en la normativa tributaria vigente.

- **Contribución Única y Temporal**.- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, conforme la siguiente tabla.

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Pagarán una tarifa de
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

- **Deducibilidad de intereses en Créditos Externos**.- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o personas naturales, el monto total de interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- **Dividendos Distribuidos**.- Se crea un nuevo impuesto a la distribución efectiva de utilidades. Según esta norma se considerará ingreso gravado a los dividendos distribuidos a favor de sociedades extranjeras y personas naturales no residentes en Ecuador.

  El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido y se aplicará la retención del 25% sobre dicho ingreso. En efecto esto implica el pago de un impuesto equivalente al 10% de los dividendos efectivamente distribuidos.

  No aplicará este impuesto solamente a quienes hayan suscrito un contrato de inversión con cláusula de estabilidad.

  En el caso de que las sociedades incumplan con el deber de reportar la composición societaria, se deberá efectuar la retención del 35%.

  Por otra parte, se modifica el ISD en el sentido de que los dividendos enviados a paraísos fiscales estarán exentos de ISD, a menos que existan accionistas residentes o domiciliados en el Ecuador, que sean parte de la sociedad que distribuye los dividendos.

  No se podrá tomar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad que distribuye los dividendos.

Otros:

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal

provisión. El reglamento de esta ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.

- Las personas que tengan ingresos netos mayores a US$100,000 dólares solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

- Existe deducción al Impuesto a la Reta sobre los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales hasta un 150% en total. El reglamento establecerá los parámetros técnicos y formales que deberán cumplirse para acceder a la deducción.

- Los contribuyentes que paguen o acrediten en cuenta ingresos gravados para su destinatario, deberán actuar como agentes de retención si son calificados por el SRI conforme a los criterios que fije el Reglamento.

Están gravados con tarifa 0% los siguientes productos:

- Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.

- Tractores de llantas de hasta 300 hp, incluyendo los utilizados en la actividad agropecuaria u otro cultivo agrícola;

- Glucómetro, tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos.
- Papel periódico.

- Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

- Están gravadas las importaciones de servicios digitales, el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting) y computación la nube (cloud computing).

16.6. ***Precios de Transferencia***

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

17. PATRIMONIO

17.1. Capital Social: El capital social suscrito consta de 800 acciones de US$ 1 valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

17.2. Reserva Legal: La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

17.3. Resultados acumulados: Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

18. INGRESOS

Un resumen de los ingresos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Alquiler	1.674	901
Total	1.674	901

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de los ingresos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Ganancia neta por medición de propiedades de inversión a valor razonable	142.549	118.909
Total	142.549	118.909

20. GASTOS DE ADMINISTRACION

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
	(en U.S. dólares)	
Pérdida en venta de activos fijos	20.984	-
Impuestos y contribuciones	7.952	3.950
Servicios públicos	7.292	12.972
Sueldos y salarios	4.941	4.841
Depreciaciones	2.964	2.964
Amortizaciones	2.426	2.525
Aporte al IESS	1.012	991
Mantenimiento y reparaciones	618	1.238
Beneficios sociales	254	235
Suministros	30	-
Operaciones, regalías , servicios técnicos	5.248	4.612
Otros	10.987	10.900
Total	64.708	45.228

21. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente, o requieran su revelación.

22. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

Emergencia Sanitaria – COVID-19:

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Posteriormente al estado de emergencia, el 16 de marzo de 2020 se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, disponiéndose ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción a la libertad de tránsito y movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros del año 2020.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia el 18 de junio del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la junta de Accionistas sin modificación.