

FORMAPER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

FORMAPER S.A. es una compañía legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 21 de julio del 2004, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría Vigésimo - Quinta del cantón Guayaquil con fecha 28 de julio del 2004.

La actividad económica principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Extraordinaria de Accionistas con fecha 10 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Activo disponible para la venta

El activo disponible para la venta se mide al costo y se evalúa el deterioro.

d) Muebles y equipos

Los muebles y equipos se presentan inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos se presentan a su valor razonable.

Muebles	10 años
Equipos	10 años
Equipos de computación	3 años

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Edificios	20 - 60 años
Instalaciones	10 años

f) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se registran al costo de adquisición y se consolidan.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de rotación de personal	11.13%	26.76%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

i) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

j) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se puede medir fiablemente.

k) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Captación de clientes

La Compañía procederá a realizar adecuaciones, mantenimiento a las instalaciones y mejorar el precio del metro cuadrado con el fin de captar clientes que necesiten instalaciones funcionales para que puedan realizar sus actividades comerciales, con el objetivo de cubrir las exigencias del mercado y llegar a tener alquiladas las instalaciones en su gran mayoría.

5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Minutocorp S.A. (1)	12,466	0	33,060	0
Confetex S.A. (1)	0	116,820	16,763	85,691
David Concha Becerra (2)	8,681	26,922	8,681	0
	<u>21,147</u>	<u>143,742</u>	<u>58,504</u>	<u>85,691</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar generadas por transacciones comerciales.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a préstamos otorgados con tasa de interés del 7% y vencimientos en el año 2023.

... Ver página siguiente saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2019		2018	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa (1)	54,715	0	1,055,715	0
Impodaco S.A. (2) (3)	0	0	687,985	0
Rosa Becerra Chiriboga (2)	0	687,985	104,375	0
Minutocorp S.A. (4) (5)	1,659,900	1,013,187	46,167	859,519
Dividendos por pagar	0	0	23,509	0
Otras cuentas por pagar relacionadas	0	0	39,391	0
	<u>1,714,615</u>	<u>1,701,172</u>	<u>1,957,142</u>	<u>859,519</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, se procedió a compensar la cuenta por pagar con la disminución de la inversión por US\$1,001,000, ver Nota 10. INVERSIONES PERMANENTES.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, se traspasó la deuda en su totalidad a la Sra. Rosa Becerra por medio de una sustitución de acreedor aprobada por los accionistas de su parte relacionada.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a préstamos concedidos por Impodaco S.A: i) Con fecha 10 de enero del 2016, se firman contratos de mutuo acuerdo entre la Compañía y su relacionada Impodaco S.A. por un monto de US\$100,000 y US\$450,000, con una tasa de interés del 11% anual, con vencimiento al 10 de enero del 2021; y, ii) Con fecha 28 de diciembre del 2016, se emite disposición donde se establece que no se devengarán intereses desde el 1 de enero del 2017, en miras de una posible liquidación de su parte relacionada.
- (4) Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta por pagar en el corto plazo corresponde a la construcción en curso del proyecto urbanístico "Almax 3", ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
- (5) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por pagar por concepto de: i) Adecuaciones por US\$166,000; ii) Intereses por pagar por US\$41,936; y, iii) Préstamo concedido por US\$47,000. Adicionalmente, incluye un préstamo concedido por Minutocorp S.A. con fecha 9 de febrero del 2018, se firman contratos de mutuo acuerdo entre la Compañía y su relacionada Minutocorp S.A. por un monto de US\$650,750, con una tasa del 7.5% anual, con vencimiento en el 2023.

Con fecha 28 de diciembre del 2019, se condonan los intereses por préstamos con su parte relacionada desde el 1 de enero del 2019 hasta que se emita una comunicación que se establezca lo contrario.

Con fecha 28 de noviembre del 2019, se firma un contrato de mutuo acuerdo por un monto de US\$135,000, con una tasa de interés del 7%, con vencimientos en el año 2023.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	2019	2018
Construcción en curso	1,659,900	0
Ingresos por alquiler de oficinas	86,544	79,500
Préstamos recibidos	135,000	650,750
Préstamos entregados	26,922	0

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingreso por intereses	0	42,791
Venta de muebles	0	10,715
Reembolso de gastos y otros	30,593	225,344
Dividendos distribuidos	74,716	367,360

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Construcciones en curso (1)	1,659,900	0
Otros	0	18,845
	<u>1,659,900</u>	<u>18,845</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al avance de obra del 42% de la construcción del proyecto de urbanización "Almax 3", ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

7. ACTIVO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de activo disponible para la venta corresponde a un terreno de 8 hectáreas por US\$2,775,402 ubicado en el Km 4.5 de la Av. Miguel Yúnez, reclasificado de otros activos no corrientes.

8. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de muebles y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2019</u>	
	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	10% - 33%	
Saldo inicial, neto	11,320	11,320
Adiciones	531	531
Depreciación del año	<u>(1,849)</u>	<u>(1,849)</u>
Saldo final, neto	<u>10,002</u>	<u>10,002</u>

	<u>2018</u>	
	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	10% - 33%	
Saldo inicial, neto	31,635	31,635
Reclasificación (1)	(12,476)	(12,476)
Depreciación del año	<u>(7,839)</u>	<u>(7,839)</u>
Saldo final, neto	<u>11,320</u>	<u>11,320</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a valores que se reclasificaron a propiedades de inversión, ver Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

% de depreciación	2019			Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	
% de depreciación	-	1.67% - 5%	10%	
Saldo inicial, neto	323,445	1,155,348	12,476	1,491,269
Depreciación del año	0	(59,210)	(2,195)	(61,405)
Saldo final, neto	<u>323,445</u>	<u>1,096,138</u>	<u>10,281</u>	<u>1,429,864</u> (1)

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$1,771,317, el referido importe se obtuvo a través de los predios municipales.

% de depreciación	2018			Total
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	
% de depreciación	-	1.67% - 5%	10%	
Saldo inicial, neto	124,969	1,058,153	0	1,183,122
Adquisiciones, neto	46,758	149,550	0	196,308
Reclasificación (1) (2)	151,718	0	12,476	164,194
Depreciación del año	0	(52,355)	0	(52,355)
Saldo final, neto	<u>323,445</u>	<u>1,155,348</u>	<u>12,476</u>	<u>1,491,269</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a valores reclasificados de otros activos no corrientes por US\$151,718.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a valores reclasificados de muebles y equipos por US\$12,476, ver Nota 8. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO.

10. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	% participación	2019	2018
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A.			
Agriagrokongsa (1) (2)	99.61%	275,508	1,281,583
Bastian S.A.	20%	160	160
Estimación por deterioro		(76,000)	0
		<u>199,668</u>	<u>1,281,743</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, se procedió a disminuir la inversión mediante la compensación de saldos de la cuenta por pagar con su parte relacionada por US\$1,001,000.

11. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	2,440	1,926
Participación a trabajadores	8,176	8,678
Otros	4,329	5,151
	<u>14,945</u>	<u>15,755</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>2019</u>			
	<u>Décimo tercer</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	66	547	1,313	1,926
Provisión	803	788	513	2,104
Pagos	(802)	(788)	0	(1,590)
Saldo final	<u>67</u>	<u>547</u>	<u>1,826</u>	<u>2,440</u>

	<u>2018</u>			
	<u>Décimo tercer</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	63	569	838	1,470
Provisión	787	750	475	2,012
Pagos	(784)	(772)	0	(1,556)
Saldo final	<u>66</u>	<u>547</u>	<u>1,313</u>	<u>1,926</u>

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%. (i)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	28,089	57,851
Participación a trabajadores	(4,214)	(8,678)
Gastos no deducibles	<u>84,183</u>	<u>24,829</u>
Utilidad gravable	108,058	74,002
Impuesto corriente	23,773	16,280
Anticipo mínimo determinado	11,708	32,723

(i) La tasa impositiva utilizada es acorde con lo establecido en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 37.1.

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital social de la Compañía es de 1,600 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reservas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen de las reservas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva legal	3,436	3,436
Reserva facultativa	<u>101,133</u>	<u>84,683</u>
	<u>104,569</u>	<u>88,119</u>

a) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

b) Reserva facultativa

Con fecha abril 10 del 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2018.

Con fecha 27 del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2017.

Resultados acumulados

a) Dividendos distribuidos

Con fecha agosto 19 del 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, resolvió aprobar la repartición de la utilidad del 2014 por US\$74,716.

Con fecha marzo 9 del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la repartición de las utilidades de los períodos que comprenden desde el 2008 hasta el 2016 por US\$367,360.

b) Ajustes

Superávit por revaluación (1)	183,841
Obligaciones por beneficios a los empleados	<u>261</u>
	<u>184,102</u>

(1) Con fecha 20 de diciembre del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar el ajuste realizado de la cuenta de superávit por revaluación por US\$183,841.

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alquiler de oficinas	187,067	152,225
Alquiler de bodegas	59,734	97,671
Alquiler de departamento	<u>9,000</u>	<u>0</u>
	<u>255,801</u>	<u>249,896</u>

15. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos (1)	28,192	142,479
Otros ingresos no operacionales	0	197
Otros gastos	0	(3)
Compra de mercadería	<u>(27,083)</u>	<u>(72,131)</u>
	<u>1,109</u>	<u>70,542</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente: i) venta de mercadería a su relacionada por US\$27,561 (2018: US\$75,000) y ii) facturación por asesoría por US\$0 (2018: US\$20,275).

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fianza solidaria para garantizar el pago de obligaciones que vaya a contraer Minutocorp S.A. producto de la emisión de obligaciones

Con fecha 13 de noviembre del 2018, los accionistas de la Compañía aprueban otorgar una fianza solidaria por US\$5,000,000 a favor de Minutocorp S.A. para garantizar la emisión de obligaciones de su parte relacionada.

Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civil – proyecto de urbanización "Almax 3"

Con fecha 20 de marzo del 2019, se firma el contrato con su parte relacionada Minutocorp S.A. y la Compañía para la construcción del proyecto de urbanización "Almax 3" por un monto de US\$3,912,971 más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que serán cancelados en cuotas a convenir a partir del 1 de diciembre del 2020.

El plazo de la obra es de 24 meses contados a partir de la suscripción del contrato y cronograma establecido.

Al 31 de diciembre del 2019, el porcentaje de avance de obra es del 42% y el saldo de construcciones en curso es de US\$1,659,900, ver Notas 5. PARTES RELACIONADAS y 6. INVENTARIOS.

Contrato de arrendamiento Promolucky S.A.

Con fecha 10 de febrero del 2009, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Promolucky S.A. del local 2, bodega 6A y bodega 6, ubicadas sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2,335 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$74,189 (2018: US\$54,588).

Contrato de arrendamiento Tramacoexpress Cía. Ltda.

Con fecha 6 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Tramacoexpress Cía. Ltda. del local 3 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1,000 mensuales más IVA con ajuste en base al índice oficial de inflación que determine el Gobierno Nacional a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$13,784 (2018: US\$12,422).

Contrato de arrendamiento Chemcrop S.A.

Con fecha 7 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Chemcrop S.A. del local 1 ubicado en la Av. del Bombero, Km 7.5 manzana 56 solar 6, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1,250 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$16,779 (2018: US\$16,359).

Contrato de arrendamiento Minutocorp S.A.

Con fecha 31 de mayo del 2018, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Minutocorp S.A. del local 4 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$5,000 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$102,240 (2018: US\$60,000).

Contrato de arrendamiento Confetex S.A.

Con fecha 1 de octubre del 2018, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Confetex S.A. del arrendamiento de la bodega ubicado en el Km 12.5 vía a Samborondón Mz. 5 solar 1 diagonal a la urbanización Castilla.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$500 mensuales más IVA con un incremento anual del 3% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$6,000 (2018: US\$1,500). El contrato se mantuvo vigente hasta el mes febrero del 2019.

Contrato de arrendamiento High Voltage S.A. HI – VOLT

Con fecha 28 de febrero del 2019, se firma contrato de arrendamiento con la compañía High Voltage S.A. HI – VOLT del arrendamiento de los locales comerciales almax, ubicados en la manzana 56 del solar 6 en la Avenida del Bombero Km 7.5.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1,350 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 1 año, a partir del 15 de marzo del 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$13,500.

Contrato de arrendamiento Donatella Ecuador Donatecua S.A.

Con fecha 5 de febrero del 2019, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Donatella Ecuador Donatecua S.A. del arrendamiento de la oficina ubicada en el edificio Sky Building, Piso 11, No. 1109 junto con 5 parqueaderos.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2,631 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de tres años y dos meses.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$26,838.

Contrato de arrendamiento Tropicalimentos S.A.

Con fecha 19 de abril del 2017, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Tropicalimentos S.A. de la oficina ubicada en el piso 11 y de 5 parqueaderos ubicados en el edificio Sky Building.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2,567 mensuales más IVA con un incremento anual del 2.5% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 5 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$5,134.

Disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa

Con fecha 15 de marzo del 2019, queda inscrita la presente escritura en el Registrador Mercantil del Cantón de Guayaquil, en cumplimiento a lo resuelto en la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00002175, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo del 2017, se aprueba la disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa, y se designa al señor Luis Paúl Defaz Aragones para ejercer las funciones de liquidador dentro de la fase de liquidación.

Con fecha 6 de octubre del 2017, se firma escritura pública de disminución de capital social por un monto de US\$1,010,000.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 19, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (COVID-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.