

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A. al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 15 de mayo del 2019, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$4,793,888 (2018: US\$4,065,064) y US\$1,888,994 (2018: US\$1,437,541), respectivamente, como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS, evidenciándose que las operaciones con relacionadas corresponden fundamentalmente a los ingresos percibidos por servicios administrativos, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Agosto 13, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

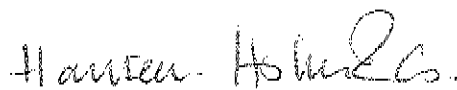
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Agosto 13, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

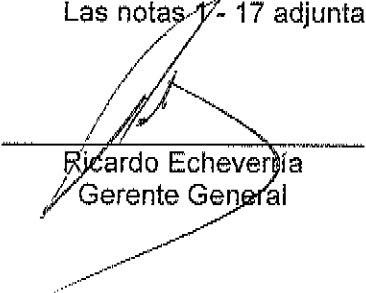
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

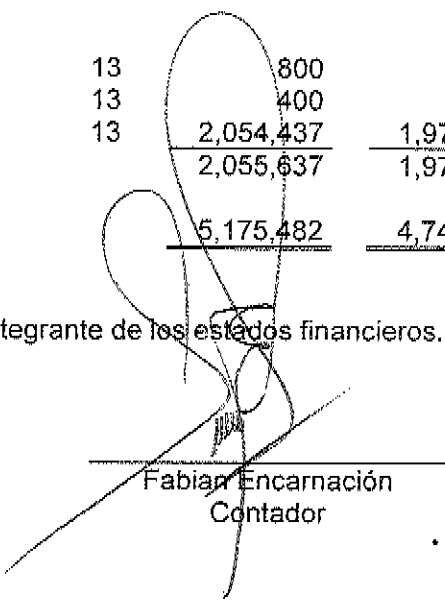
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		8,487	2,770
Cuentas por cobrar	5	104,820	339,644
Partes relacionadas	6	4,793,888	4,065,064
Activo por impuesto corriente		6,564	0
Total activo corriente		<u>4,913,759</u>	<u>4,407,478</u>
Propiedades y equipos, neto	7	250,872	322,282
Inversiones en asociadas	8	9	11
Impuesto diferido	12	<u>10,842</u>	<u>10,842</u>
Total activos		<u>5,175,482</u>	<u>4,740,613</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	519,438	411,040
Partes relacionadas	6	1,610,959	1,437,541
Gastos acumulados	10	339,868	250,735
Pasivos por impuestos corrientes		<u>132,335</u>	<u>114,821</u>
Total pasivo corriente		<u>2,602,600</u>	<u>2,214,137</u>
Partes relacionadas	6	278,035	0
Obligaciones por beneficios a los empleados	11	239,210	551,873
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	800	800
Reserva legal	13	400	400
Resultados acumulados	13	<u>2,054,437</u>	<u>1,973,403</u>
Total patrimonio		<u>2,055,637</u>	<u>1,974,603</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,175,482</u>	<u>4,740,613</u>

Las notas 1- 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ricardo Echeverría
Gerente General


Fabian Encarnación
Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

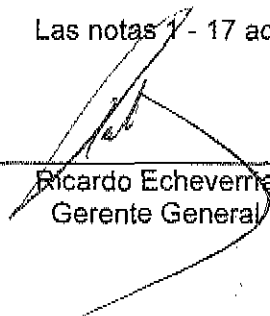
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

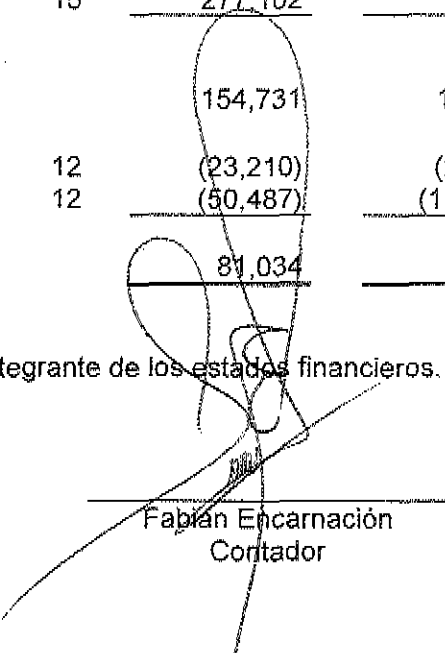
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	2,858,655	3,228,746
<u>Gastos</u>			
Gastos operacionales	14	(2,911,725)	(3,054,310)
Gastos financieros		<u>(69,301)</u>	<u>(55,277)</u>
Total gastos		<u>(2,981,026)</u>	<u>(3,109,587)</u>
Otros ingresos, neto	15	<u>277,102</u>	<u>43,880</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		154,731	163,039
Participación a trabajadores	12	(23,210)	(24,456)
Impuesto a las ganancias	12	<u>(50,487)</u>	<u>(111,068)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>81,034</u>	<u>27,515</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ricardo Echeverría
Gerente General


Fabián Encarnación
Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

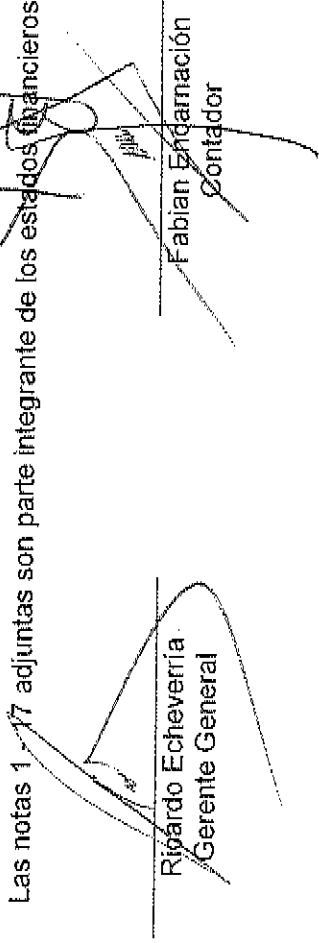
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

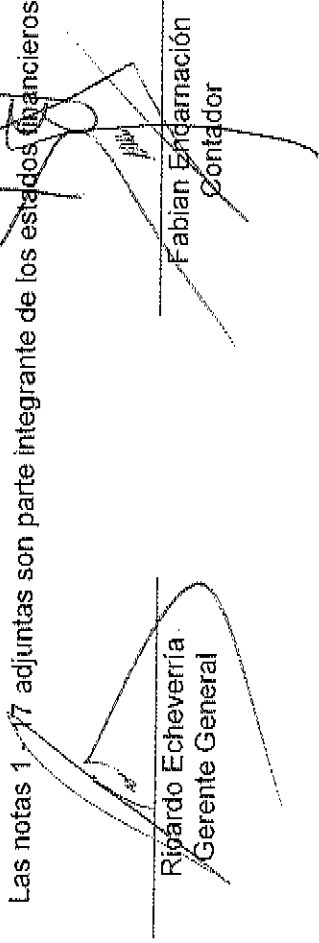
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				----- Resultados acumulados -----		
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	2,417	1,943,471	1,945,888	1,947,088
Utilidad neta del ejercicio				27,515	27,515	27,515
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	2,417	1,970,986	1,973,403	1,974,603
Utilidad neta del ejercicio				81,034	81,034	81,034
Saldos a diciembre 31, 2019	800	400	2,417	2,052,020	2,054,437	2,055,637

Las notas 1 y 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ricardo Echeverría
Gerente General


Fabian Enamación
Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

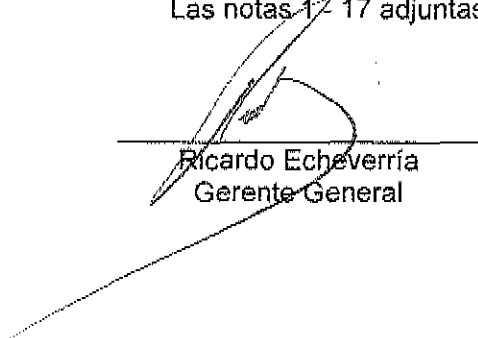
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

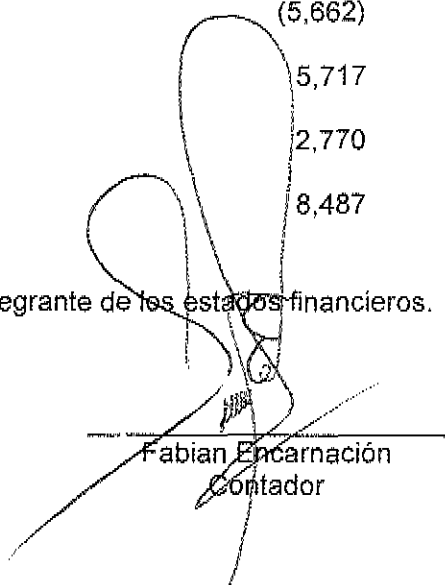
DICIEMBRE 31. 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,103,721	2,661,149
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(2,092,342)</u>	<u>(2,683,085)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	11,379	(21,936)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, planta y equipos, neto	<u>(5,662)</u>	<u>(3,531)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(5,662)	(3,531)
Aumento (disminución) neto en efectivo	5,717	(25,467)
Efectivo al comienzo del año	2,770	28,237
Efectivo al final del año	8,487	2,770

Las notas 1 a 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ricardo Echeverría
Gerente General


Fabian Encarnación
Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

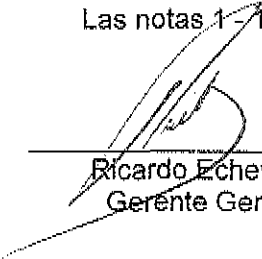
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

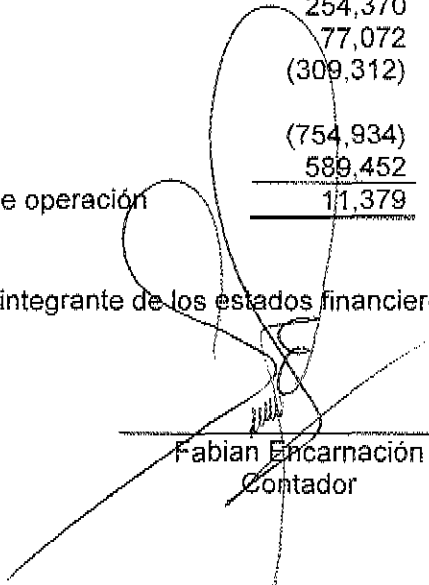
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	81,034	27,515
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	73,697	135,524
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	118,433
Baja de cuentas de dudoso cobro	254,370	0
Depreciación	77,072	94,181
Obligaciones por beneficios a los empleados	(309,312)	43,368
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(754,934)	(582,844)
Cuentas por pagar y otros	589,452	141,887
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>11,379</u>	<u>(21,936)</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabian Encarnación
Contador

PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

La Compañía fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el 10 de enero del 2006 bajo la denominación de Zaxiony S.A. Con fecha 10 de enero del 2007 cambió su denominación a PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATÁN S.A.

Con fecha 15 de noviembre del 2010, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la reforma del estatuto del objeto social y podrá dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, asesoramiento técnico-administrativo a toda clase de empresas, en cualquiera de los sectores de economía y/o actividades.

Al 31 de diciembre del 2019, el 99.77% (2018: 99.96%) de los ingresos por servicios administrativos dependen de partes relacionadas, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

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 serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

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 convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo representa los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye como instrumento financiero la cuenta de caja y bancos.

Las partes relacionadas representan los activos y pasivos financieros de la Compañía.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Vehículos	5 años
Equipos	3 y 10 años

d) 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los supuestos actuariales utilizados por Logaritmo Cía. Ltda. y Sociedad Actuarial Arroba Internacional SAAI, respectivamente, para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	7.92%	10.00%
Tasa de incremento salarial	3.59%	4.11%

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.

e) 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 en 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.

f) 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 socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

Los ingresos de la Compañía provienen de la prestación de servicios administrativos y se reconocen en libros en el momento en que se presta el servicio a lo largo del tiempo.

h) 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.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar (1)	24,985	275,988
Empleados	74,306	59,384
Anticipo a proveedores	5,907	4,650
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(378)	(378)
	<u>104,820</u>	<u>339,644</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, se realizó la baja de saldos de años anteriores por US\$254,370, ver Notas 14. GASTOS OPERACIONALES y 17. EVENTOS SUBSECUENTES.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	0
Estimación del año	<u>(378)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>(378)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	3,345,179	2,872,255
Accionistas	451,936	451,936
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	282,418	150,652
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	278,965	173,816
Agrícola Batán S.A.	232,611	32,750
Castelago S.A.	213,041	213,041
Plaza Lagos Town Center	41,785	25,753
Skyline Equities Group LLC	0	199,861
Larisa Lotización La Ribera S.A.	24,106	24,106
Subzero S.A.	13,640	13,640
Glynnicorp S.A.	8,000	8,000
Otras	20,262	17,309
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	<u>(118,055)</u>	<u>(118,055)</u>
	<u>4,793,888</u>	<u>4,065,064</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	0
Estimación del año	(118,055)
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>(118,055)</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	1,321,555	1,086,468
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	6,345	284,380
Digarda S.A.	208,625	1
Fontespai S.A.	34,707	34,707
Impresiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S.A.	15,627	15,416
Huindar S.A.	10,529	10,529
Otras	13,571	6,040
	<u>1,610,959</u>	<u>1,437,541</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	<u>278,035</u>
	<u>278,035</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios prestados (1)	2,851,948	3,227,535
Servicios recibidos e intereses	108,191	327,746
Préstamos recibidos	245,977	107,905
Préstamos otorgados	2,928	479,550

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente servicios administrativos prestados a Talum S.A. por US\$2,626,149 (2018: US\$3,047,937), ver Nota 16. COMPROMISOS.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

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

	<u>Saldo al</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u>	
	<u>31.12.2018</u>			<u>31.12.2019</u>	<u>(*)</u>
Costos					
Edificios	68,365	(68,365)	0	0	5%
Instalaciones	854,247	68,365	0	922,612	10%
Vehículos	104,311	0	0	104,311	20%
Equipos	97,674	0	5,662	103,336	10-33%
Total costos	<u>1,124,597</u>	<u>0</u>	<u>5,662</u>	<u>1,130,259</u>	
Depreciación acumulada	<u>(802,315)</u>	<u>0</u>	<u>(77,072)</u>	<u>(879,387)</u>	
Total propiedades y equipos, neto	<u>322,282</u>	<u>0</u>	<u>(71,410)</u>	<u>250,872</u>	

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>2018</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
Costos				
Edificios	68,365	0	68,365	5%
Instalaciones	854,247	0	854,247	10%
Vehículos	104,311	0	104,311	20%
Equipos	94,143	3,531	97,674	10-33%
Total costos	1,121,066	3,531	1,124,597	
Depreciación acumulada	(708,134)	(94,181)	(802,315)	
Total propiedades y equipos, neto	<u>412,932</u>	<u>(90,650)</u>	<u>322,282</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en asociadas se componen de la siguiente manera:

	<u>Estado</u>	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lagosnack S.A.	Activa	0.13	1	1
Sushilago S.A.	En liquidación	0.13	1	1
Winelago S.A.	Activa	0.13	1	1
Ulster Corp S.A.	Activa	0.13	1	1
Lagosbooks S.A.	Activa	0.13	1	1
Frozenlago S.A.	En liquidación	0.13	1	1
Francislago S.A.	Activa	-	0	1
Zertini S.A.	Activa	0.13	0	1
Lagoarte S.A.	Activa	0.13	1	1
Digarda S.A.	Activa	0.13	1	1
Bourget S.A.	Activa	0.13	1	1
			<u>9</u>	<u>11</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes	193,121	146,543
Proveedores locales	88,850	103,595
Tarjetas corporativas	71,471	23,831
Otras cuentas por pagar	165,996	137,071
	<u>519,438</u>	<u>411,040</u>

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los gastos acumulados está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación a trabajadores	23,210	24,456
Beneficios sociales (1)	316,658	226,279
	<u>339,868</u>	<u>250,735</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Fondo de reserva</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	8,553	19,107	485	122,530	32,893	183,568
Provisión del año	106,057	25,004	103,906	52,616	153,207	440,790
Pagos efectuados	(107,249)	(26,033)	(102,218)	(42,887)	(119,692)	(398,079)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	7,361	18,078	2,173	132,259	66,408	226,279
Provisión del año	106,594	24,207	106,467	53,245	155,263	445,776
Pagos efectuados	(107,894)	(24,301)	(106,762)	(895)	(115,545)	(355,397)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>6,061</u>	<u>17,984</u>	<u>1,878</u>	<u>184,609</u>	<u>106,126</u>	<u>316,658</u>

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del 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.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por dichos conceptos sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	358,728	199,702	558,430
Provisión del año	6,131	37,237	43,368
Pagos efectuados	0	(49,925)	(49,925)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	364,859	187,014	551,873
Provisión del año	5,941	4,058	9,999
Reversos (1)	(228,664)	(90,647)	(319,311)
Pagos efectuados	0	(3,351)	(3,351)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>142,136</u>	<u>97,074</u>	<u>239,210</u>

(1) Ver Nota 15. OTROS INGRESOS, NETO.

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

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	154,731	163,039
Participación a trabajadores	(23,210)	(24,456)
Gastos no deducibles locales	70,427	305,687
Generación de diferencias temporarias	0	43,368
Utilidad gravable	201,948	487,638
Impuesto causado	50,487	121,910
Impuesto diferido	0	(10,842)
Anticipo mínimo determinado	0	36,398

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	10,842	0
Ajuste	0	10,842
Saldo final	<u>10,842</u>	<u>10,842</u>

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

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.

Resultados acumulados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adopción por primera vez de las NIIF (1)	2,417	2,417
Resultados acumulados	<u>2,052,020</u>	<u>1,970,986</u>
	<u>2,054,437</u>	<u>1,973,403</u>

- (1) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez 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), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

14. GASTOS OPERACIONALES

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y beneficios sociales	1,727,454	1,714,819
Servicio de seguridad	276,429	296,532
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	118,433
Baja de cuentas de dudoso cobro (1)	254,370	0
Asesoría de proyectos	123,500	123,500
Honorarios y servicios profesionales	105,161	89,366
Servicios básicos	80,385	95,516
Depreciación	77,072	94,181
Mantenimientos y suministros	82,364	73,008
Jubilación patronal y desahucio	9,999	43,368
Otros	174,991	405,587
	<u>2,911,725</u>	<u>3,054,310</u>

- (1) Ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 17. EVENTOS SUBSECUENTES.

15. OTROS INGRESOS, NETO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Reverso de pasivo (1)	319,311	0
Otros	6,428	50,003
	<u>325,739</u>	<u>50,003</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros	(48,637)	(6,123)
	<u>(48,637)</u>	<u>(6,123)</u>
Otros ingresos, neto	<u>277,102</u>	<u>43,880</u>

- (1) Ver Nota 11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

16. COMPROMISOS

Contrato de servicios

Con fecha 3 de enero del 2019, se firma contrato de servicios entre Talum S.A. y la Compañía, mediante el cual la Compañía se compromete a prestar servicios administrativos y de promotora de proyectos urbanísticos desarrollados por Talum S.A.

El periodo de vigencia de este contrato es de dos años, pudiendo renovarse mediante acuerdo escrito por las partes. El precio anual por los servicios prestados es de US\$2,550,000 con una variación de más-menos del 5%, más IVA.

Al 31 diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos relacionados con este contrato por US\$2,626,149 (2018: US\$3,047,937), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 13, 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 las situaciones que se describen a continuación:

a) Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de enero del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de enero del 2020, se ratifica la baja de saldos por cobrar por US\$254,370 al resultado del ejercicio 2019, considerando que por su antigüedad no son recuperables.

b) 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.