

PROCELCAMP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROCELCAMP S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROCELCAMP S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROCELCAMP S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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, el 84% (2018: 100%) de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en un cliente relacionado, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.
7. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$478,308 (2018: US\$118,816).

8. Queremos llamar la atención sobre la Nota 14. 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

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 12, 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.
10. 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

11. 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.
12. 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.
13. 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)

14. 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.

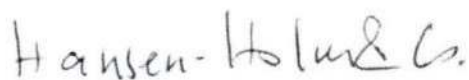
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROCELCAMP S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 12, 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 PROCELCAMP 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.

PROCELCAMP 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		16,942	1,172
Cuentas por cobrar		1,561	10,110
Gastos pagados por anticipado		0	4,690
Total activo corriente		<u>18,503</u>	<u>15,972</u>
Propiedad, neto	6	125,141	129,391
Propiedades de inversión	7	1,429,317	568,317
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	608,373	670,281
Otros activos		<u>1,286</u>	<u>1,715</u>
Total activos		<u>2,182,620</u>	<u>1,385,676</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	344,400	0
Impuestos por pagar y otros		25,805	14,037
Partes relacionadas	5	<u>120,751</u>	<u>120,751</u>
Total pasivo corriente		<u>490,956</u>	<u>134,788</u>
Partes relacionadas	5	532,458	241,608
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	173,600	173,600
Reserva legal	10	25,444	10,808
Resultados acumulados		<u>960,162</u>	<u>824,872</u>
Total patrimonio		<u>1,159,206</u>	<u>1,009,280</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,182,620</u>	<u>1,385,676</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PROCELCAMP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1 y 13	271,152	219,167
Gastos administrativos		<u>(47,769)</u>	<u>(26,506)</u>
Utilidad operativa		223,383	192,661
Gastos financieros	5	(34,365)	(47,857)
Otros (egresos) ingresos, neto	12	<u>282</u>	<u>(72,326)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		189,300	72,478
Impuesto a las ganancias	11	<u>(42,936)</u>	<u>(31,478)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>146,364</u>	<u>41,000</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PROCELCAMP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	173,600	6,708	561,410	166,187	60,375	787,972	968,280
Transferencia a resultados acumulados				60,375	(60,375)	0	0
Utilidad neta del ejercicio					41,000	41,000	41,000
Transferencia a reserva legal		4,100			(4,100)	(4,100)	0
Saldos a diciembre 31, 2018	173,600	10,808	561,410	226,562	36,900	824,872	1,009,280
Transferencia a resultados acumulados				36,900	(36,900)	0	0
Ajuste				3,562		3,562	3,562
Utilidad neta del ejercicio					146,364	146,364	146,364
Transferencia a reserva legal		14,636			(14,636)	(14,636)	0
Saldos a diciembre 31, 2019	173,600	25,444	561,410	267,024	131,728	960,162	1,159,206

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PROCELCAMP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	146,364	41,000
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	42,936	31,478
Depreciación	4,250	4,250
Amortización	429	0
Costo donación	0	72,326
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	8,549	(10,111)
Pagos anticipados	(13,555)	(13,221)
Otros activos	0	430
Cuentas por pagar	625,889	(137,071)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	814,862	(10,919)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades de inversión	(861,000)	0
Adquisición de activos no corrientes mantenidos para la venta	61,908	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(799,092)	0
Aumento (disminución) neto en efectivo	15,770	(10,919)
Efectivo al comienzo del año	1,172	12,091
Efectivo al final del año	16,942	1,172

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PROCELCAMP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

PROCELCAMP S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 4 de julio del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de julio del 2006.

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, el 84% (2018: 100%) de los ingresos corresponden a los contratos de arrendamiento y concesión mantenidos con El Café de Tere Cafedetere S.A., ver Nota 13. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento y Contrato de concesión comercial.

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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 23 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 para PYMES) 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 está 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) Propiedad

La propiedad se presenta a su valor razonable menos la depreciación acumulada.

La depreciación de los activos 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	5%
-----------	----

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen lotes de terreno y se presentan al valor razonable como costo atribuido.

e) 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%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

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. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar en el corto y largo plazo 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>
El Café de Tere Cafedetere S.A. (1)	<u>120,751</u>	<u>532,458</u>	<u>120,751</u>	<u>241,608</u>
	<u>120,751</u>	<u>532,458</u> (2)	<u>120,751</u>	<u>241,608</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Adendum al contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar en el largo plazo corresponden a: i) préstamo con relacionada por US\$120,857 y ii) préstamo para compra de terreno por US\$411,601, que se encuentra en proceso de regularización hasta que se reciba la totalidad del mismo, desde ese momento el préstamo estará sujeto a intereses.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendo (1)	228,060	219,167
Préstamo recibido (2) (3)	411,601	120,751
Intereses por préstamos (2)	34,312	47,812

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Contrato de concesión comercial y Contrato de arrendamiento.

(2) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A. y Adendum al contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamo para compra de terreno.

6. PROPIEDAD, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la propiedad, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		
	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	5%	
<u>Costo</u>			
Saldo inicial	55,507	85,000	140,507
Total costo	55,507	85,000	140,507
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo inicial	0	(11,116)	(11,116)
Depreciación del año	0	(4,250)	(4,250)
Total depreciación acumulada	0	(15,366)	(15,366)
Total propiedad, neto	55,507	69,634	125,141

	<u>2018</u>		
	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	5%	
<u>Costo</u>			
Saldo inicial	55,507	85,000	140,507
Total costo	55,507	85,000	140,507
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo inicial	0	(6,866)	(6,866)
Depreciación del año	0	(4,250)	(4,250)
Total depreciación acumulada	0	(11,116)	(11,116)
Total propiedad, neto	55,507	73,884	129,391

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno Portal al Sol (1)	395,517	395,517
Terreno Parqueo (2)	172,800	172,800
Terreno Yaguachi (3)	861,000	0
	<u>1,429,317</u>	<u>568,317</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Contrato de concesión comercial.

(2) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

(3) Ver Nota 13. COMPROMISOS, Escritura de compraventa.

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de los terrenos y edificios asciende a US\$2,115,717. Este importe se obtuvo a través de certificados prediales emitidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2019, los activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden a terrenos por US\$573,757 (2018: US\$597,275) y casas por US\$34,616 (2018: US\$73,006).

Durante el año 2019, se vendieron 3 solares y 1 casa Las Delicias que representaban un costo de US\$61,908, ver Nota 13. COMPROMISOS, Escritura de compraventa Las Delicias.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, las cuentas por pagar corresponden a saldo de US\$344,400 mantenido con los señores Orellana por compra de terreno Yaguachi, ver Nota 13. COMPROMISOS, Escritura de compraventa.

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 173,600 acciones ordinarias y nominativas 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 es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019, la reserva legal asciende a US\$25,444 (2018: US\$10,808).

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22% (2018: 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 impuesto a las ganancias	189,300	72,478
Gastos no deducibles	5,864	77,541
Amortización de pérdidas	0	(24,108)
Utilidad gravable	195,164	125,911
Impuesto corriente	42,936	31,478

12. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo donación (1)	0	(72,326)
Otros	282	0
	<u>282</u>	<u>(72,326)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a escritura de donación realizada a favor de una parte relacionada.

13. COMPROMISOS

Contrato de concesión comercial

Con fecha 10 de noviembre del 2015, se celebra contrato de concesión comercial entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía, en donde la Compañía es propietaria del solar 1, 2 y 3 de la manzana 1383, ubicado en la Urbanización Portal al Sol, en el Km 11 ½ de la Vía a la Costa y autoriza a El Café de Tere Cafedetere S.A. para la construcción de un local comercial con una superficie total de cuatro mil trescientos treinta y dos metros cuadrados con noventa y nueve decímetros cuadrados (4,332.99).

Con fecha 23 de enero del 2017, se inaugura la obra construida sobre el terreno de Portal al Sol.

El plazo del contrato es de 25 años, contados a partir de la fecha de inauguración del local comercial y la Compañía cobrará un valor mensual de US\$12,000 por la concesión del local comercial y parqueadero. El canon aumentará un 5% a partir del segundo año.

Al 31 de diciembre del 2019, se reconocieron ingresos por este concepto por US\$158,760 (2018: US\$153,167).

Contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

Con fecha 30 de enero del 2016, se celebra contrato por préstamo entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía por un monto de US\$447,791, a una tasa de interés anual del 11.18% a 5 años. Los intereses y el capital son pagaderos mensualmente.

Adendum al contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

Con fecha 1 de enero del 2017, se celebra adendum al contrato de préstamo entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía por un monto de US\$603,753 a una tasa de interés anual del 11.18% a 5 años. Los intereses y el capital son pagaderos mensualmente.

Contrato de arrendamiento

Con fecha 2 de mayo del 2016, se firma contrato de arriendo entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía, mismo que tiene por objeto el arriendo del inmueble ubicado en la Ciudadela La Garzota, Av. Guillermo Pareja Rolando Solar 7 Mz. 12. El plazo de duración de este contrato es de 2 años y cuyo canon de arrendamiento es de US\$5,500 más IVA que se causará a partir del día en que inicia este contrato.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arriendo ascendieron a US\$69,300 (2018: US\$66,000).

Escritura de compraventa

Con fecha 9 de diciembre del 2019, se firma escritura de compraventa de derechos y acciones hereditarios de predio rústico entre los señores Jacinto Orellana y Víctor Chevasco en calidad de apoderado de su cónyuge Rosa Orellana y la Compañía, por medio de la cual dan en venta real y perpetua enajenación los lotes de terreno tres de 22,000 m² y cuatro de 22,000 m² que comprenden un total de 34 solares de la lotización Rolando Crow por un monto de US\$861,000.

Con fecha 24 de diciembre del 2019, la escritura queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón San Jacinto de Yaguachi.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una cuenta por pagar por dicho concepto por US\$344,400, ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

Escritura de compraventa Las Delicias

Con fecha 4 de diciembre del 2019, se firma escritura pública de compraventa que otorga la Compañía a favor de Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C., por medio de la cual dan en venta real y enajenación perpetua los solares 16 con construcción, 17 y 18 de la Mz. 11 de la lotización Las Delicias por un monto de US\$105,000.

Con fecha 4 de diciembre del 2019, la escritura queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Daule.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha registrado una utilidad en venta de US\$43,092.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 12, 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.