

MINUTOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONOMICA

Operación

MINUTOCORP S.A. se constituyó el 5 de junio del 2005, mediante escritura pública presentada ante la Notaría Decima de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de julio del 2006. Con fecha 12 de noviembre del 2012, la Compañía reforma el artículo segundo del Estatuto Social, mediante escritura pública presentada ante el Notario Cuarto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 de marzo del 2013. La Compañía tendrá por objeto dedicado a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares u unifamiliares, edificios, ciudades, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, piscas de navegación, áreas aeroportuarias y obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

Al 31 de diciembre del 2018, el 54% (2018: 100%) de sus ventas por contratos de construcción de obras por US\$1,031,834 (2018: US\$0,800,773) fueron realizadas a Meisterblue-GIS Ltda.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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 General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de junio 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 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 o de vida 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, basados 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 es convertida 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 otorga 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 período 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 y préstamos financieros y con terceros representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos financieros y con terceros se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades, vehículos y otros:

Propiedad, vehículos y otros están valuados a su valor razonable. 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 establecida por el Servicio de Rentas Internas.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Herramientas	20%
Instalaciones, muebles y equipos	10%

d) 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 23%.

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 este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

e) Arrendamientos

Un arrendamiento es un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la fecha de comienzo de un arrendamiento la Compañía reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

La Compañía no reconocerá un activo por derecho de uso ni un pasivo por arrendamiento y, por ende, registrará los pagos del arrendamiento como gasto a lo largo del plazo, en los siguientes casos:

- arrendamientos de corto plazo, es decir, el periodo no cancelable no supera los 12 meses y no cuentan con opción de compra.
- arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, es decir, la Compañía puede beneficiarse del uso del activo subyacente en sí mismo o junto con otros recursos que estén fácilmente disponibles para el arrendatario y el activo subyacente no es altamente dependiente o está altamente interrelacionado con otros activos.

Medición inicial

El **Activo por derecho de uso** se mide inicialmente al costo, el cual incluye: i) el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento; ii) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos; iii) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y iv) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El **Pasivo por arrendamiento** se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha.

Medición posterior

El **Activo por derecho de uso** se mide posteriormente al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Se ajustará por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

El **Pasivo por arrendamiento**, después de su reconocimiento inicial, se medirá incrementando el saldo en libros para reflejar el interés sobre el pasivo, reduciendo los pagos realizados y evaluando las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés del sistema financiero vigente de 9.33%.

f) 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 períodos de servicio. El costo y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los períodos 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 por vitalidad 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 variaciones que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán consistentes entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, bases de sueldo de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión 2019 y 2018 presentada en el informe son las siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento:	8.21%	7.72%
Tasa de rotación de personal:	11.13%	26.75%
Tasa de incremento salarial:	3.00%	3.00%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que con 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.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa se calcula sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico, debiendo entenderse 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 prueba 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 todas las trabajadoras, 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 trabajadoras 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.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

i) 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 publicaciones 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

- (3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamos a término a Formaper S.A. por US\$185.000 a una tasa de interés del 7.5% anual, con vencimiento en el 2025, y, los préstamos concedidos a Formaper S.A. por US\$550.750, a una tasa de interés del 7.5% anual, con vencimiento en el 2023.

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

- (4) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a: i) préstamos concedidos por un monto de US\$185.000 a una tasa de interés que fluctúan entre el 6% y 7.5% anual, con vencimientos en el 2026, ii) préstamos concedidos en el año 2019 por un total de US\$525.000 a una tasa de interés que fluctúa entre el 6% y 7.5% anual, con vencimientos en el 2023, iii) Contratación de colocación de servicio y tierra por US\$643.119, y, iv) Ver Nota 21, **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, División de Inmueble y compraventa que otorga la Compañía a favor de Bastian S.A.

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

- (5) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a préstamos concedidos a Ebara S.A. por un monto de US\$117.429 que no genera intereses, con vencimiento en el 2023.

	Naturaleza de la relación	2019		
		Residencia	Corto plazo	Largo plazo
Fiduciaria Mercantil Inmobiliaria y de Administración Altrax II (*)	Administración	Local	4.979,079	0
Norica Kunkle Gutiérrez	Administración	Local	209,725	0
Bastian S.A. (2)	Administración	Local	0	800,358
Formaper S.A. (3)	Administración	Local	40,167	859,519
Cardelus S.A.	Administración	Local	0	281,344
Ebara S.A. (4)	Administración	Local	0	117,429
Risconti S.A.	Administración	Local	43,756	0
Foriano S.A.	Administración	Local	7,500	7,500
Otras	Administración	Local	0	15,974
David Eduardo Concha Bocora	Abogado	Local	8,291	0
David Eduardo Concha Nieto	Administración	Local	7,567	0
Tamara Guacalupe Nieto Anton	Administración	Local	3,267	0
Rosa Bocora Chiriboya	Abogada	Local	1,004	0
			<u>5.306.712</u>	<u>2.188.124</u>

- (*) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente ingresos por avance de obra pendientes de facturar por US\$4.602.607, ver Nota 21 **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**; Contributo de Inmuebles - Fiduciaria Mercantil Inmobiliaria y de Administración Altrax y la Compañía.

- (2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a: i) préstamos concedidos en el año 2018 por un total de US\$525.000 a una tasa de interés que fluctúa entre el 6% y 7.5% anual, con vencimientos en el 2023, y, b) Ver Nota 21, **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, División de Inmueble y compraventa que otorga la Compañía a favor de Bastian S.A.

- (3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamos concedidos a Formaper S.A. por US\$550.750, a una tasa de interés del 7.5% anual, con vencimiento en el 2023.

- (4) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamos concedidos a Ebara S.A. por un monto de US\$117.429 que no genera intereses, con vencimiento en el 2023.

A) 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	2019		2018	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Fideicomiso Centro 00 Operaciones Almar I	981.557	0	0	0
Fideicomiso Mercado Inmobiliario y de Administración Almar II	524.668	0	2.591.004	0
Fideicomiso La Arboleda Guayabo	183.424	0	0	0
Impacato S.A. (1)	0	0	603.119	0
Rosa Becerra Chiriboga (1)	235.834	453.835	9.310	0
Noé de Kronke Gabriel (2)	360.000	0	360.000	0
David Eduardo Concha Neme (2)	178.000	0	0	0
Neme Anton Tarruz (3)	270.655	605.145	144.017	740.572
Construpella S.A.	0	42.000	3.300	32.000
Otros	69.558	0	61.110	0
	<u>2.781.274</u>	<u>1.093.980</u>	<u>3.682.820</u>	<u>772.572</u>

(1) A) 31 de diciembre del 2019, se acordó el acuerdo en su totalidad a la Sra. Rosa Becerra por medio de una sustitución de deudor.

A) 31 de diciembre del 2018, corresponde a préstamos recibidos de Impacato S.A. que no se respaldan intereses desde el 1 de enero del 2017, en términos de la liquidación de su parte relacionada.

(2) A) 31 de diciembre del 2018, corresponde a anticipos recibidos por la construcción de una casa, ver Nota 21 COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS. Control de construcción de vivienda a los señores Concha - Neme.

(3) A) 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a préstamos recibidos de la Sra. Guadalupe Tarruz Neme por US\$740.000 a un interés del 12% anual, con vencimientos en los años 2022 y 2023.

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

	2019	2018
Construcción de viviendas y materiales (i)	7.442.927	6.238.519
Préstamos otorgados	654.764	1.517.563
Préstamos recibidos	116.662	925.310
Adecuación de edificio	0	118.550
Anticipos recibidos	178.000	137.565
Ingresos por intereses	158.000	11.389
Compras	126.203	95.222
Gastos por intereses	118.504	15.880

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

8. INVENTARIOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras en Construcción (1)	443,580	418,675
Repuestos y herramientas	88,486	21,704
	<u>523,045</u>	<u>440,659</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente a trabajos de tierra y cerramiento realizados en el proyecto Altax 3 por un monto de US\$218,974 y trabajos realizados en Quvedo por un monto de US\$195,755 (2018: US\$209,099).

9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de gastos pagados por anticipado se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores (1)	527,889	610,085
Crédito tributario IVA	46,735	307,313
Crédito tributario Impuesto a la Renta	31,466	0
Otros	129,265	45,845
	<u>735,194</u>	<u>963,243</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente valores desembolsados a Gruppolly S.A. por US\$281,955 (2018: US\$151,697) ver Nota 21 COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles entre Gruppolly S.A. y la Compañía, y, en el año 2018 a Fideicomiso Mercantil Antedicho por US\$200,000 ver Nota 21 COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Escritura Pública de Promesa de compraventa que celebran el Fideicomiso Mercantil de Garantía Kredico con la Compañía.

... Ver página siguiente Nota 10. PROPIEDAD, VEHICULOS Y OTROS, NETO.

10. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedad, vehículos y otros, neto es el siguiente:

%	2019			
	Termino	Instalaciones	Muebles y equipos	Otros
% de depreciación	10%	10%	25%	20%
Costo				
Saldo inicial	99,141	110,024	276,341	11,010
Adiciones	0	0	13,527	9,016
Bajas	0	0	0	(1,631)
Total de costo	99,141	110,024	290,868	18,425
Depreciación acumulada	0	(14,258)	(30,547)	(4,753)
Total propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	95,766	260,321	13,672

%	2018			
	Termino	Instalaciones	Muebles y equipos	Otros
% de depreciación	10%	10%	25%	20%
Costo				
Saldo inicial	320,351	124,381	180,691	2,947
Adiciones	0	0	175,072	10,385
Recapitalización	(45,671)	0	0	0
Ventas (1)	(175,519)	0	0	0
Total de costo	99,141	124,381	355,763	13,342
Depreciación acumulada	0	(16,257)	(39,227)	(3,332)
Total propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	110,024	276,547	11,010

(1) Al 31 de diciembre del 2018, se dio lugar principalmente a través de ventas, vehículos y Construcción Tradicional S.A. por US\$12,771, ver Nota 2: COMPROMISOS Y RIESGOS FINANCIEROS, Pasivo de pago a favor de la compañía Tractora y Construcción Tradicional S.A.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2019	2018
Saldo inicial	2.400.176	2.400.123
Reclasificación:	0	(5.947)
Saldo final (1)	<u>2.400.176</u>	<u>2.400.176</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye principalmente terreno ubicado en el Km. 14 Vía a San Sebastián de 24.940 metros cuadrados. El terreno está garantizando las obligaciones bancarias ver Nota 12. DELICUACIONES FINANCIERAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES-8. Garantías bancarias.

12. ACTIVO POR DERECHO DE USO

Al 31 de diciembre del 2019, el activo por derecho de uso se compone de la siguiente manera:

	Derecho sobre oficinas (1)
Periodo no cancelable (años)	10
Saldo al inicio del año	5
Adición, nota (2)	883.874
Amortización del año	<u>(63.587)</u>
Saldo al final de año	<u>817.287</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al activo por derecho de uso por los arrendamientos de las oficinas, de acuerdo con el plazo de período no cancelable.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al registro de la implementación de la NIIF 16 - "Arrendamientos" ver Nota 19. PATRIMONIO, Otros activos.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones financieras están compuestas de la siguiente manera:

	Porción corriente	2019 Porción largo plazo	Total
<u>Banco Boliviano C.A.</u>			
Préstamos con fechas de vencimientos hasta febrero del 2022, con tasas de interés desde el 8,83% hasta 9,63% anual (1)	1.817.818	857.573	2.675.491
Emisión de obligaciones (2)	1.000.000	2.250.000	3.250.000
Intereses por pagar:	<u>27.807</u>	<u>0</u>	<u>27.807</u>
	<u>2.845.625</u>	<u>3.107.573</u>	<u>5.953.205</u>

- (1) Las obligaciones están garantizadas con inmuebles de la Compañía e inmuebles pertenecientes a partes relacionadas, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.
- (2) La emisión de obligaciones se encuentra garantizada con hipotecas sobre un inmueble de su parte relacionada por US\$5,000,000, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Finanza de garantía por parte de Fomacsa S.A. para garantizar el pago de obligaciones que vaya a contraer la Compañía, producto de la emisión de obligaciones.

	2018		
	<u>Exención corriente</u>	<u>Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
Banco Bolivariano C.A. (1)			
Préstamos con fechas de vencimiento hasta abril del 2021, con tasas de interés desde el 8.00% hasta 9.50% anual	1,972,897	1,033,064	3,012,961
	<u>1,972,897</u>	<u>1,033,064</u>	<u>3,012,961</u>

- (1) Las obligaciones están garantizadas con inmuebles de la Compañía e inmuebles pertenecientes a partes relacionadas, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

14. CUENTAS POR PAGAR

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

	2019	2018	
Proveedores	447,196	350,137	
Cuentas por pagar varios (1)	1,354,651	740,760	
Impuestos por pagar	76,006	478,291	(2)
	<u>1,877,853</u>	<u>1,579,188</u>	

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por pagar a: i) Honesa Hormigones Méridas S.A. por US\$102,749 (2018: US\$379,310), ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de fianza y promesa de decisión en pago que otorga MINUTOCORR S.A. y Eban S.A. a favor de Honesa Hormigones Méridas S.A. y, ii) Grupolar S.A. por US\$212,902 (2018: US\$99,521), ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles con Grupolar S.A. y la Compañía.

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a retenciones por pagar con concepto de dividendos distribuidos a accionistas.

15. PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, el pasivo por arrendamiento se compone de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
Pasivo financiero	90,979	1,045,129	1,136,108
Interés implícito (2)	(67,231)	(337,588)	(404,819)
	<u>23,748</u>	<u>707,541</u>	<u>731,289</u> (1)

(5) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al registro del valor actual de pasivo por implementación de las oficinas, de acuerdo con el plazo del período no cancelable.

(6) El movimiento de la provisión del interés implícito fue como sigue:

Interés implícito (1)	(473,822)
Derivado del año	89,010
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>(401,812)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al registro neto por implementación de la NIF 16 "Arrendamientos", ver Nota 15, PATRIMONIO, Otros activos.

16. GASTOS ACUMULADOS

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

	2019	2018
Beneficios sociales (1)	57,753	32,757
Participación a trabajadores	28,567	22,051
Otros	30,606	24,778
	<u>114,716</u>	<u>80,486</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento de la provisión de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Declaro</u> <u>semestre</u>	<u>Declaro</u> <u>segundo</u>	Vacaciones	Total
Saldo a 31 de diciembre del 2017	1,734	7,638	10,926	19,897
Provisión del año	51,153	27,462	65,729	143,739
Pagos efectuados	(49,190)	(24,581)	(57,135)	(130,699)
Saldo a 31 de diciembre del 2018	3,748	10,600	19,531	33,757
Provisión del año	78,251	32,862	73,152	184,303
Pagos efectuados	(77,055)	(32,078)	(60,222)	(169,212)
Saldo a 31 de diciembre del 2019	4,961	14,519	37,251	57,213

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada 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 resolución solicitada por el empleador o por el trabajador el empleador contribuirá 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 jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuaria, preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Participación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	12.771	0	12.771
Provisión del año	5.882	5.421	11.283
Pérdida actuarial	854	1.713	2.377
Ajustes	811	12.043	12.854
Saldo al 31 de diciembre del 2018	19.088	19.177	39.085
Provisión del año	8.721	7.577	16.298
Pérdida (ganancia) actuarial	11.214	(1.068)	9.346
Pagos efectuados	0	(2.342)	(2.342)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	39.043	22.544	62.367

18. 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	175.715	153.005
Participación a trabajadores	(28.357)	(22.951)
Ingresos exentos	(10.350)	0
Gastos no deducibles	460.683	59.724
Deducciones adicionales	10.420	48.387
Utilidad gravable	588.240	198.396
Impuesto causado	147.060	49.599
Anticipo mínimo determinado	82.552	83.984
Impuesto diferido	(19.828)	(2.621)
Impuesto a las ganancias	128.982	51.143

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	2.821	0
Ajuste del año	18.628	2.821
Saldo final	19.749	2.821

19. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 500 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre del 2018, se resuelve por unanimidad aprobar un aporte para futuras capitalizaciones mediante la capitalización de utilidades retenidas por un valor de US\$7,239,334.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que esta 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 y 2018, la reserva legal es de US\$1,597.

Reserva facultativa

Con fecha 12 de junio de 2019, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir de reserva facultativa correspondiente al ejercicio fiscal del 2015 a resultados acumulados la cantidad de US\$66,100.

Con fecha 19 de diciembre del 2018, mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir de reserva facultativa correspondiente al ejercicio fiscal del 2014 a resultados acumulados la cantidad de US\$543,585.

Con fecha 10 de abril del 2018, mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2017 a reserva facultativa el monto de US\$3,721.

Resultados acumulados

a) Distribución de dividendos

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de junio del 2019, se resuelve por unanimidad aprobar la repatriación de utilidades de los ejercicios fiscales 2015 por un valor de US\$50,100.

Mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas de fecha 19 de diciembre del 2018, se resuelve por unanimidad aprobar la repatriación de utilidades de los ejercicios fiscales 2011, 2012, 2013 y 2014 por un valor de US\$2,666,200.

b) Otras acciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ajustes contra resultados acumulados se detallan a continuación:

	2019	2018
Implementación NIIF 15 (1)	(60,645)	0
Baja de anticipo de proveedores (2)	0	(25,901)
Beneficios a empleados (3)	0	(12,654)
	<u>(60,645)</u>	<u>(38,555)</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de enero del 2019, se resuelve por unanimidad aprobar los ajustes contra resultados acumulados.
- (2) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de diciembre del 2019, se resuelve por unanimidad aprobar los ajustes contra resultados acumulados.

20. OTROS INGRESOS NETO

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

	2019	2018
Cobro de penalidades (1)	200,000	0
Reembolsos	121,159	0
Intereses ganados (2)	42,288	0
Indemnización de seguros	12,350	0
Utilidad en venta de propiedad, vehículos y otros	3,000	60,711
Otros ingresos no operacionales	24,402	27,575
Otros regresos) no operacionales	(4,615)	(1,182)
	<u>398,010</u>	<u>86,904</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden al cobro de penalidades de acuerdo con lo estipulado en la oferta pública de promesa de compraventa que firmara con el Fideicomiso Mercantil de Garantía Kreditecho, ver Nota 21 COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a intereses ganados en negociaciones de la colocación de la primera emisión de obligaciones.

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fianza de solvencia por parte de Formaper S.A. para garantizar el pago de obligaciones que vaya a contraer la Compañía, producto de la emisión de obligaciones

Con fecha 19 de noviembre del 2018, los accionistas de la Compañía aprobaron otorgar una fianza solvencia por US\$5.000.000 a favor de la Compañía para garantizar la emisión de obligaciones con un bien inmueble de su parte relacionada.

Contrato de arrendamiento con Formaper S.A.

Con fecha 31 de mayo del 2018, se firma contrato de arrendamiento con Formaper S.A. del local ubicado sobre los solares No. 14 y 16 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tambo.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$5.000 mensuales más IVA con un incremento anual del 3% a partir del segundo año, con renovación automática a vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido arrendos por este concepto por US\$102.240 (2018: US\$90.000).

Contrato de cumplimiento de obra 021-2017

Con fecha 2 de enero del 2017, la Compañía celebró contrato con Construcción S.A. quien tiene a su cargo la construcción de 330 viviendas en programas habitacionales, con los antecedentes, la Compañía se comprometió al suministro de materiales y alquiler de formaletas, maquinarias y herramientas menores.

El precio pactado entre las partes por el objeto del contrato asciende al monto de US\$4,188,824.82 más el Impuesto al Valor Agregado. La forma de pago se resume de la siguiente forma:

- Como anticipo se entregará el 15% del total del contrato, equivalente a US\$628,324 y,
- El saldo se cancelará parcialmente con las liquidaciones semanales de avance de obra.

El suministro de materiales e insumos estará a disposición que, dependiendo del avance requerido, se entregarán parcialmente a medida que transcurre la ejecución de la obra.

El alquiler de formaletas, maquinarias y herramientas menores iniciará desde el momento en que estas se encuentren en la obra, que no deberá ser mayor a 15 días desde la firma del contrato.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por suministros de materiales por US\$272,653 y alquiler de maquinaria por US\$2,400. ver Nota 9: CUENTAS POR COBRAR.

Contrato de obra civil con fidejataria de Cía. Ltda.

Con fecha 1 de agosto del 2017, la Compañía celebró contrato con Maistermie Cía. Ltda. para realizar obras de urbanismo, que la Contratante le solicita según cada orden de trabajo o solicitud de ejecución, en las urbanizaciones que componen el proyecto inmobiliario denominado Villa de Rey, de acuerdo con el presupuesto especificaciones y requerimientos de ejecución.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía celebró 31 contratos por construcción de casas y 6 contratos por acabados de casas en el proyecto Villa del Rey.

Se han firmado 10 actas de entrega - recepción definitivas de los contratos por construcción de casas y 1 acta de entrega-recepción definitiva de los contratos por acabados de casas.

La obra iniciará según el plazo estipulado en cada solicitud de ejecución u orden de trabajo, y su plazo de cumplimiento también se establecerá en la misma orden de trabajo. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía celebró varios contratos para la construcción de soluciones habitacionales en el proyecto Villa del Rey, en las siguientes fechas:

<u>Fecha</u>	<u>Obra</u>	<u>No. de unidades</u>	<u>Acta de entrega definitiva</u>
11 de enero del 2016	Rey Juan Carlos	134	23 de mayo del 2016
25 de enero del 2016	Rey Juan Carlos	138	23 de mayo del 2016
18 de noviembre del 2017	Rey Juan Carlos	60	24 de mayo del 2016

<u>Fecha</u>	<u>Clase</u>	<u>No. de unidades</u>	<u>Acta de entrega definitiva</u>
30 de enero del 2018	Reina Isabel	41	24 de mayo del 2018
30 de enero del 2018	Rey Eduardo	42	24 de mayo del 2018
30 de enero del 2018	Príncipe Guillermo	37	24 de mayo del 2018
7 de marzo del 2018	Rey Eduardo	72	24 de mayo del 2018
20 de marzo del 2018	Rey Juan Carlos	107	28 de septiembre del 2018
17 de abril del 2018	Rey Eduardo	69	10 de julio del 2018
26 de marzo del 2018	Rey Eduardo	60	10 de julio del 2018
23 de abril del 2018	Rey Juan Carlos	97	28 de septiembre del 2018
18 de abril del 2018	Príncipe Guillermo	41	28 de septiembre del 2018
2 de marzo del 2018	Rey Juan Carlos	109	27 de septiembre del 2018
4 de julio del 2018	Rey Juan Carlos	100	15 de enero del 2019
28 de marzo del 2018	Reina Isabel	50	28 de septiembre del 2018
28 de marzo del 2018	Rey Juan Carlos	131	28 de septiembre del 2018
18 de junio del 2018	Príncipe Guillermo	71	28 de septiembre del 2018
19 de junio del 2018	Rey Juan Carlos	108	28 de septiembre del 2018
1 de junio del 2018	Rey Eduardo	68	28 de septiembre del 2018
4 de octubre del 2017	Rey Juan Carlos	30	28 de septiembre del 2018
18 de julio del 2018	Rey Juan Carlos	103	15 de enero del 2019
18 de julio del 2018	Rey Eduardo	89	15 de enero del 2019
8 de agosto del 2018	Rey Eduardo	73	15 de enero del 2019
8 de agosto del 2018	Príncipe Guillermo	63	14 de enero del 2019
6 de agosto del 2018	Rey Juan Carlos	98	3 de mayo del 2019
13 de agosto del 2018	Rey Juan Carlos	76	3 de mayo del 2019
27 de agosto del 2018	Rey Juan Carlos	112	3 de mayo del 2019
1 de octubre del 2018	Rey Eduardo	65	3 de mayo del 2019
18 de noviembre del 2018	Príncipe Harry	88	30 de agosto del 2019
18 de diciembre del 2018	Príncipe Harry	43	3 de mayo del 2019
18 de diciembre del 2018	Rey Juan Carlos	100	3 de mayo del 2019
28 de noviembre del 2018	Rey Juan Carlos	66	3 de junio del 2019
3 de diciembre del 2018	Rey Juan Carlos	92	3 de junio del 2019
10 de diciembre del 2018	Rey Juan Carlos	84	3 de mayo del 2019
13 de diciembre del 2018	Príncipe Harry	100	27 de junio del 2019
7 de enero del 2019	Rey Juan Carlos	68	27 de junio del 2019
7 de enero del 2019	Príncipe Harry	111	30 de agosto del 2019
14 de enero del 2019	Rey Juan Carlos	65	27 de junio del 2019
14 de enero del 2019	Príncipe Harry	71	3 de junio del 2019
4 de febrero del 2019	Rey Juan Carlos	65	3 de junio del 2019
4 de febrero del 2019	Príncipe Harry	95	30 de agosto del 2019
29 de febrero del 2019	Rey Juan Carlos	81	27 de junio del 2019
23 de febrero del 2019	Príncipe Harry	105	1 de septiembre del 2019
11 de marzo del 2019	Príncipe Harry – Condominio	72	19 de julio del 2019
18 de febrero del 2019	Príncipe Harry – Condominio	65	19 de julio del 2019
11 de febrero del 2019	Príncipe Harry	63	30 de septiembre del 2019
25 de marzo del 2019	Príncipe Harry	65	En proceso
18 de marzo del 2019	Rey Juan Carlos	87	11 de septiembre del 2019
1 de abril del 2019	Príncipe Harry – Condominio	74	30 de agosto del 2019
15 de abril del 2019	Príncipe Harry – Condominio	74	30 de agosto del 2019
28 de abril del 2019	Príncipe Harry – Condominio	74	10 de octubre del 2019

<u>Fecha</u>	<u>Ocasi</u>	<u>No. de unidades</u>	<u>Acto de entrega definitivo</u>
28 de abril del 2019	Roy Juan Carlos	66	31 de julio del 2019
28 de abril del 2019	Príncipe Harry	97	26 de noviembre del 2019
6 de mayo del 2019	Príncipe Harry	71	26 de noviembre del 2019
10 de junio del 2019	Príncipe Harry	72	19 de noviembre del 2019
24 de junio del 2019	Príncipe Harry – Condominio	70	19 de noviembre del 2019
8 de julio del 2019	Príncipe Harry – Condominio	76	19 de diciembre del 2019
22 de julio del 2019	Príncipe Harry – Condominio	77	28 de noviembre del 2019
22 de julio del 2019	Príncipe Harry	69	En proceso
22 de julio del 2019	Roy Juan Carlos	76	En proceso
28 de julio del 2019	Príncipe Harry	63	En proceso
5 de agosto del 2019	Príncipe Harry	67	17 de enero del 2020
20 de agosto del 2019	Príncipe Harry	72	En proceso
18 de agosto del 2019	Príncipe Harry – Condominio	68	17 de enero del 2020
9 de septiembre del 2019	Príncipe Harry	66	17 de enero del 2020
23 de septiembre del 2019	Príncipe Harry – Condominio	74	17 de enero del 2020
14 de octubre del 2019	Príncipe Harry – Condominio	70	17 de enero del 2020
28 de octubre del 2019	Príncipe Harry – Condominio	83	No hay acta
2 de diciembre del 2019	Príncipe Harry – Condominio	79	No hay acta
7 de octubre del 2019	Príncipe Harry	7	No hay acta
5 de diciembre del 2019	Roy Juan Carlos	52	No hay acta

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por construcciones de casas por US\$1,046,610 (2018: US\$2,883,275), ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 6. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por acabados de casas por US\$283,194 (2018: US\$113,286), ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 6. CUENTAS POR COBRAR.

Escritura pública de promesa de compraventa que celebra el Fideicomiso Mercantil de Garantía Kintlaracho con la Compañía

Con fecha 4 de diciembre del 2019, la Compañía celebró la escritura pública de promesa de compraventa con el Fideicomiso Mercantil de Garantía Kintlaracho por unos lotes de terreno. El precio pactado entre las partes por el objeto del contrato asciende al monto de US\$4,927,290, y se pagaran de la siguiente forma:

- La cantidad de US\$200,000 en calidad de anticipo, una vez firmada la escritura pública de promesa de compraventa.
- La cantidad de US\$600,00 de contado contra la suscripción de la escritura pública de compraventa de los lotes de los inmuebles.
- La cantidad de US\$4,700,580 que serán entregados mediante el otorgamiento de una escritura pública de dación de pago de los inmuebles señalados en la escritura.

- El saldo restante en cinco pagos semestrales, siendo el primero un año después de la fecha de inscripción de la escritura definitiva de compraventa de los inmuebles en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, con una tasa de interés de 5% anual.

Al 31 de diciembre del 2018, el anticipo entregado es de US\$200.000, ver Nota 9, GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Con fecha 5 de noviembre del 2016, el Fideicomiso Mercantil de Garantía Kndepocho cesó de la venta de los inmuebles por lo cual tuvo que cumplir con las penalidades estipuladas en la escritura pública de promesa de compraventa, la cual establece el reintegro del anticipo más un valor de US\$200.000 y los gastos en los que la Compañía haya incurrido, ver Nota 20, OTROS INGRESOS NETO.

Contrato de transacción – Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y de Administración Aimax II y la Compañía

Con fecha 13 de junio del 2019, se firma el contrato de transacción entre Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y de Administración y la Compañía por el valor de las obras de infraestructura por un monto de US\$5,455,375 en un plazo de cuatro años contados a partir de la firma del contrato sin considerar intereses.

Al 31 de diciembre del 2019, se han reconocido ingresos por US\$1,237,823 (2018: US\$4,959,002)

Novación de deuda entre Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y de Administración Aimax II, Fideicomiso Centro de Operaciones Aimax II y la Compañía

Con fecha 27 de diciembre del 2019, se firma la novación de sustitución de deudas entre Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y de Administración Aimax I y Fideicomiso Centro de Operaciones Aimax II por la deuda contratada con la Compañía por la construcción del Proyecto "Aimax I".

Acta de entrega-recepción definitiva de obras de construcción y administración del proyecto Centro de Operaciones Aimax II

Con fecha 12 de abril del 2019, se firma la recepción provisional y definitiva entre Fallucosa S.A., Urbestrategia S.A. y la Compañía de la obra Centro de Operaciones Aimax I.

Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles – Proyecto de Urbanización "Aimax 3"

Con fecha 20 de marzo del 2016, se firma el contrato con su parte relacionada Formaper S.A. y la Compañía para la construcción del proyecto de urbanización "Aimax 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 2018, se han reconocido ingresos por avance de obra por US\$1,659,900.

Contratos de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles firmados con Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía

a) Contrato de trabajos de excavación, desajuste y relleno en el Proyecto de Urbanización "La Arboleda"

Con fecha 11 de septiembre del 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para por trabajos de excavación, desajuste y relleno en el proyecto "La Arboleda". El plazo establecido es de 75 días contados a partir de la firma del contrato. El precio pactado por las partes es por un monto de US\$345.435 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 20% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 30% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones quincenales de los avances de obra de trabajos realizados;
- El 50% se cancelarán por medio de cheque.

b) Contrato de construcción de infraestructura del Proyecto de Urbanización "La Arboleda"

Con fecha 11 de septiembre del 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para la construcción de infraestructura del proyecto "La Arboleda". El plazo establecido es de 7 meses contados a partir de la firma del contrato. El precio pactado por las partes es por un monto de US\$1.477.588 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 30% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 70% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones quincenales de los avances de obra de trabajos realizados;

c) Contrato de construcción de cerramiento

Con fecha 11 de septiembre del 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para la construcción del cerramiento del proyecto "La Arboleda". El plazo establecido es de 45 días contados a partir de la firma del contrato. El precio pactado por las partes es por un monto de US\$160.980 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 20% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 75% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones quincenales de los avances de obra de trabajos realizados;

d) Contrato de construcción de casa club

Con fecha 11 de septiembre del 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para la construcción de la casa club del proyecto "La Arboleda". El plazo establecido es de 45 días contados a partir de la firma del contrato. El precio pactado por las partes es por un monto de US\$359.223 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 20% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 75% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones quincenales de los avances de obra de trabajos realizados;

e) Contrato de construcción de garita

Con fecha 11 de noviembre del 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para la construcción de garita del proyecto "La Arboleda". El plazo establecido es de 45 días contados a partir de la firma del contrato. El precio pactado por las partes es por un monto de US\$43.857 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 25% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 75% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones quincenales de los avances de obra de trabajos realizados;

f) Construcción de casas:

Con fecha 15 de noviembre de 2019, se firma el contrato entre Fideicomiso Mercantil La Arboleda y la Compañía para la construcción de 167 viviendas que se constituirán en las lotes de la Urbanización "La Arboleda" de acuerdo con los diseños arquitectónicos, culturales, eléctricos y sanitarios. Las viviendas deberán tener un área de 70,88 metros cuadrados. El plazo establecido es hasta el mes de abril del 2021 con entregas parciales de las villas de acuerdo con los cronogramas establecidos.

El precio pactado por vivienda por las partes es por un monto de US\$26.400 y se pagarán de la siguiente forma:

- El 20% en calidad de anticipo a la firma del contrato;
- El 80% se cancelarán de acuerdo con las liquidaciones mensuales de los avances de obra de trabajos realizados.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha recibido un anticipo por US\$140.000 y se han reconocido ingresos por avance de obra por US\$3.104.567.

Las actas de entrega provisionales se encuentran en proceso de revisión.

Contrato de construcción de vivienda a los señores Concha – Noboa

Con fecha 30 de julio del 2018, se firma el contrato por la construcción de una vivienda en Isla Mocaí por un monto de US\$787.578 incluido el impuesto al Valor Agregado en el plazo de 7 meses.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha recibido un anticipo por US\$538.000 (2018: US\$500.000), se han reconocido ingresos por avance de obra por US\$625.180 (2018: US\$198.424) y las actas de entrega provisionales se encuentran en proceso de revisión.

Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles – ante el Sr. Marco Antonio Elizalde Jall y la Compañía

Con fecha 25 de septiembre del 2019, se firma el contrato entre el señor Marco Antonio Elizalde Jall y la Compañía para la construcción de una vivienda en la Urbanización Lagos del Betán por un monto de US\$92.503 incluido el impuesto al Valor Agregado con plazo hasta el 1 de diciembre del 2020.

El precio se pagará de la siguiente forma:

- En el mes de octubre del 2019, se pagará el valor de US\$102,495.84 más el Impuesto del Valor Agregado.
- En el mes de noviembre del 2019, se pagará el valor de US\$121,623.21 más el Impuesto del Valor Agregado.
- En el mes de diciembre del 2019 se pagará el valor de US\$226,333.21 más el Impuesto del Valor Agregado.
- El saldo se pagará de acuerdo con las liquidaciones mensuales culminando el 31 de enero del 2020 hasta el 1 de diciembre del 2020.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha recibido un anticipo por US\$353,539 y se han reconocido ingresos por avance de obra por US\$56,913.

Contrato de movimiento de tierra, construcción vial e instalaciones sanitarias, proyecto Centro de negocio Almax II

Con fecha 11 de junio del 2017, la Compañía celebró contrato con Tractores y Construcciones Tractorinas S.A. cuyo objeto es el movimiento de tierra, construcción vial e instalaciones sanitarias para la obra "Centro de negocio Almax II", sujetándose a los planos y formas técnicas establecidos en las especificaciones del proyecto.

El precio pactado entre las partes por el objeto del contrato asciende al monto de US\$520,753, y se pagará de la siguiente forma:

- Anticipo del 60% por US\$357,883.
- Terreno en urbanización L'Isola ubicado en Isla Mecoli por US\$180,000 y.
- El saldo de US\$83,070, se cancelará de acuerdo con el avance obra con planillas quincenales.

El plazo para la ejecución de la obra es de 150 días contados a partir de la firma del contrato.

Con fecha 31 de mayo del 2018, mediante escritura se formalizó la transferencia de dominio del terreno ubicado en la urbanización L'Isola en la Isla Mecoli por US\$184,000 como dación del pago.

Contrato de fianza y promesa su dación en pago que otorgan MINUTOCCORP S.A. y Ebara S.A. a favor de Hércules Hormigones Hércules S.A.

Con fecha 25 de enero del 2018, se procedió a la firma del documento de promesa en dación, mediante el cual Ebara S.A. ha manifestado su intención de constituir la presente fianza con el objeto de garantizar y afianzar las obligaciones pasadas y futuras que haya contraído o contratara en el futuro MINUTOCCORP S.A. con Hércules Hormigones Hércules S.A. por concepto de adelantamiento de servicios y bienes de materiales de construcción como hormigón.

La caución se fija hasta por un máximo de US\$422,445. Ebara S.A. se compromete a realizar el pago de la obligación mediante la transferencia de bienes cuyo valor asciende a la cantidad antes descrita, los mismos que se encuentran construyendo en el proyecto inmobiliario "Complejo Comercial Almax II" y se describen a continuación:

- Solar 5 situado en la manzana 7 con una superficie total de 888.98 metros evaluados en US\$181,420.

- Solar 5 ubicado en la manzana 7 con una superficie total de 841,74 metros cuadrados en US\$214.025.

La extinción de esta fianza se realizará por el cumplimiento de la obligación principal, que se hará con el pago por subrogación mediante la transferencia de dominio de los inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, se mantienen saldos por pagar por US\$422.749 (2018: US\$379.319) ver Nota 14: CUENTAS POR PAGAR.

Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obras civiles entre Gruposol S.A. y la Compañía

Con fecha 8 de agosto del 2016, se firma el contrato con Gruposol S.A. y la Compañía por los trabajos de excavación, desalojo y relleno compacto del macro-lote de 33.873 metros cuadrados en el que se desarrollará el Proyecto de Urbanización "La Arboleda". El plazo de entrega de la obra es 75 días contados a partir de la firma del contrato.

El monto pactado entre las partes es de US\$524.561, que serán cancelados de la siguiente manera:

- El 20% del valor del contrato a modo de anticipo.
- El 30% del valor de contrato se pagará de acuerdo con las liquidaciones quincenales del avance de los trabajos realizados.
- El 50% restante mediante canje por US\$162,28* con bienes por delinise.

Al 31 de diciembre del 2019, se mantienen anticipos entregados por US\$282.955 (2018: US\$151.697) y cuenta por pagar por US\$212.909 (2018: US\$89.321), ver Notas 9: GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO y 14: CUENTAS POR PAGAR.

División de inmueble y compraventa que otorga la Compañía a favor de Bastian S.A.

Mediante escritura de división de un inmueble y compraventa de fecha 22 de septiembre del 2017, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón, mediante resolución GADMS-SC-DA-2017 de fecha 7 de septiembre del 2017, aprueba la división del lote ubicado en el Km 4.5 de la vía Samborombón, sector Las Coquebas, hoy Parroquia Satélite – Urbana La Puntilla, identificado con el código catastral 1-1-0-15, en donde la afectación de un área total de 3.742.164 m² en el referido solar 15, medidas que hacen una superficie total de 26.227.198 m², en consecuencia los solares resultantes de dicha división son identificados como solar 15-1 con un área de 21.205.346 m² y 15-2 con un área de 5.021.85 m².

La Compañía es la única y legítima propietaria de local 15-2 producto del fraccionamiento del solar 15, se procede al traspaso de bien inmueble a favor de Bastian S.A.

El precio pactado por las partes por el inmueble objeto de este contrato asciende a US\$200.000, y se compromete a pagar en un plazo no mayor a 3 años, sin intereses, ver Notas 11: PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 7: PARTES RELACIONADAS, de la siguiente manera:

- US\$20,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2017
- US\$45,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2018
- US\$45,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2019
- US\$45,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2020
- US\$45,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2021
- US\$45,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2022

Con fecha 24 de octubre del 2017, se inscribe en el Registro de la Propiedad del Canton Samborombón la presente escritura de compraventa.

Mediante escritura de novación de pago con fecha 13 de junio del 2019, la Compañía modifica los plazos y montos de pago por la venta del terreno los mismos que se encuentran estipulados en la siguiente manera:

- US\$15,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2020
- US\$53,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2021
- US\$28,842 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2026
- US\$120,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2027
- US\$45,358 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2028

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo por cobrar en el largo plazo es de US\$260,000.

Dación de pago a favor de la compañía Tractores y Construcciones Tractorina S.A.

Mediante escritura del 23 de marzo del 2015, Constropolis S.A. parte relacionada de la Compañía cancela a Tractores y Construcciones Tractorina S.A. con el inmueble ubicado en el solar uno – de nombre Ma 31 situado en el conjunto residencial Ols valorado por US\$40,000.

Mediante escritura del 31 de mayo del 2018, la Compañía cancela a Tractores y Construcciones Tractorina S.A. con el inmueble ubicado en el solar 20 de la urbanización L. Isla en la Isla Mochi valorado por US\$154,000.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, para cumplimiento de las obligaciones bancarias descritas en la Nota 15, OBLIGACIONES FINANCIERAS, se han constituido hipotecas e inscripciones con la siguiente institución financiera:

<u>Institución Financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecario (1)	1,063,977	2,169,162
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecario / Cedeñado (2)	2,670,024	0
		<u>3,734,001</u>	<u>2,169,162</u>

(1) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. que comprende un terreno de 24,946 metros cuadrados ubicado en el Km 14 Vía a Samborombón.

(2) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. que comprende un terreno de 24,946 metros cuadrados ubicado en el Km 14 Vía a Samborombón a favor de obligaciones de sus partes relacionadas.

22. CAMBIO EN LA PRESENTACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

<u>Estado de Flujos de efectivo</u>	<u>Restructurado</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>2016 previamente reportado</u>
Actividades de operación	(2,952,116)	528,934	(3,780,850)
Actividades de inversión	(126,542)	(628,824)	701,532
Total	(3,078,758)	0	(3,078,758)

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 30, 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) Aumento de capital

Con fecha 27 de enero del 2020, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNAED-2020-00001136 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se aprueba el aumento de capital por un monto de US\$2,759,200.

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 varias partes del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restrinjan la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1, ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía se dedica a la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, por disposiciones del Gobierno sus actividades estuvieron paralizadas hasta el 27 de abril del 2020, y ha estado operando normalmente desde esa fecha.

No es posible sin 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 vistos tomando en cuenta estas circunstancias.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
MINUTOCORP S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Primera Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de MINUTOCORP S.A. al amparo de lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) en la Resolución No. CNV-008-2006 que contiene las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado a: de las Auditorías Externas).
2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.
3. La Administración de MINUTOCORP S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.
4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de MINUTOCORP S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo esta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.
5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 8 y 13 de Capítulo IV, Sección IV de la Resolución No. CNV-008-2006.
 - Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;
 - Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de obligaciones;
 - Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizada.

Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan a emisión de obligaciones.

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activo en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas; y

Paso 6: Opinión sobre la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Primera Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del Informe de Auditoría Externa de MINUTOCCORP S.A.

Paso 1: Se verificaron el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Se verificó la escritura de Emisión de Obligaciones por un monto de US\$4.000.000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2019-G-02-002496 el 15 de febrero del 2019 y se cruzaron las características del Prospecto de Oferta Pública con lo determinado en la escritura.
- b. Verificamos la denominación de Agente Pagador el cual es MINUTOCCORP S.A. a través de del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decoreale S.A. por ser una emisión dematerializada el pago se realizará por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decoreale S.A., en la cuenta que otorgue el inversionista.
- c. Verificamos que la colocación de las obligaciones se realizó con Casa de Valores ADVIK S.A.
- d. Se verificó que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
- e. Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A. otorga la calificación de AA-, (-) en octubre de 2019.
- f. Se verificaron que los pagos de capital e intereses se realizan trimestralmente, tal como se detalla en el Anexo A.
- g. Verificación de resguardos, Condiciones de cumplimiento obligatorio:
 - i. Mantener permanentemente un indicador promedio de liquidez mayor o igual a 1.

$$\frac{\text{Total activo corriente}}{\text{Total pasivo corriente}} = \frac{10.297.724}{5.026.311} = 1,28$$

Incluye

A) 31 de diciembre del 2019, mantiene el indicador de liquidez mayor o igual a 1.

- ii. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1:

		<u>Índice</u>
Total activos reales	18,757,389	
Total pasivos	13,004,792	= 1.39

A) 31 de diciembre del 2019, se mantiene la relación mayor a 1.

- iii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones:

A) 31 de diciembre del 2019, se han repartido dividendos, pero no existen obligaciones en mora.

- iv. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación sin exceder el 80%:

		<u>Índice</u>
Total obligación en circulación	3,250,000	
Total activos libres de gravamen (*)	12,413,979	= 29.13%

A) 31 de diciembre del 2019, se mantiene la relación, no superando el límite establecido del 80%.

(*) Ver Anexo II

- v. Verificación de resguardos adicionales: Límite de endeudamiento:

- i. Límite de endeudamiento - Mantener una relación entre los pasivos afectos al pago de intereses de hasta 80% de los activos de la Compañía:

	<u>US\$</u>	<u>Índice</u>
Total pasivos con costo	5,455,380	
Total activos	17,065,177	= 31.96%

A) 31 de diciembre del 2019, no se ha superado el límite establecido.

- ii. Fianza hipotecaria otorgada por la compañía Fomaper S.A.

A) 31 de diciembre del 2019, se mantiene hipotecado el bien inmueble de Fomaper S.A.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de obligaciones fueron utilizados para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y para financiar el capital de trabajo para la Compañía (pago de proveedores y adquisición de activos para el giro propio de la Compañía) los cuales detallan en el Anexo C.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2019, las provisiones de capital e intereses de la siguiente son:

Detalle	US\$
Monto corriente capital	1.000.000
Monto largo plazo capital	2.260.000
Monto del capital	3.260.000
Intereses provisionados	27.907

Paso 4: La garantía de la Emisión de Obligaciones es US\$5.000.000. Al 31 de diciembre del 2019 los activos de MINUTICORP S.A. ascienden a US\$17.065.177 existen activos gravados por US\$2.400.178, activos diferidos por US\$19.649, cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas por US\$2.230.733, inversiones en acciones por US\$540 dejando un activo libre de gravamen por US\$12.413.979, ver Anexo B. El monto de la Emisión colocada en el mercado de valores fue de US\$4.000.000 y al 31 de diciembre del 2019 se encuentra vigente en el mercado el monto de US\$3.250.000.

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas y documentos por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

		Relaciones de la entidad	Residencia	Corto plazo	Largo plazo
Teléfonos	La Alameda	Administración	Local	3.260.000	0
Quirado		Administración	Local	1.659.900	1.213.199
Teléfonos S.A.		Administración	Local	1.520.043	0
Teléfonos	Centro de Operaciones Altos II	Administración	Local	838.905	0
Telefonía	Kronik a Guatemala	Administración	Local	141.725	1.443.233
Telefonía S.A.		Administración	Local	20.100	274.297
ComNetex S.A.		Administración	Local	0	114.383
Esatel S.A.		Administración	Local	43.322	0
Teléfonos	Administrativo	Administración	Local	5.098	0
Armas II		Administración	Local	7.500	7.500
David	Eduardo Concha Becerra	Accionista	Local	3.291	27.000
Juan	Edgardo Concha Becerra	Administración	Local	7.887	15.878
Tamara	Gustavo Becerra Becerra	Administración	Local	3.207	0
Tania	Becerra Chiriboga	Accionista	Local	1.004	0
Telefonía	Mercentel	Administración	Local		
Telefonía	Mercentel	Administración	Local		
Administración	Altos II			64	0
				7.520.960	2.893.618

Paso 6: Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

a) Opinión sobre si las actividades realizadas se ajustan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por MINUTOCCRP S.A. durante el año 2019 se ajustan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de MINUTOCCRP S.A. por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría efectuamos una evaluación del sistema de control interno de la Compañía, las cuales se detallan a continuación:

No. -	Observaciones
1.-	Entorno Económico
2.-	Emisión oportuna de estados financieros

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se la emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, la misma que es emitida hasta el 30 de noviembre del 2020.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

La Compañía se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- Servicio de Rentas Internas

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de MINUTOCCRP S.A. por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría efectuamos una evaluación del sistema de control interno de la Compañía.

La Compañía no ha evaluado e implementado la recomendación propuesta en la auditoría del año 2018 en nuestro informe de fecha 10 de junio del 2019.

- B. Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.

FINLITO CORP S.A.

CERTIFICADO DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN

Concepto	Fecha de corte 31/03/2011
Total Activos	4.7.000.170,71
(-) Activos Diferidos e impuestos diferidos	510.992,26
(-) Activos gravados	62.400.120,14
(-) Activos en riesgo independiente de la naturaleza estrictamente y aplicable de la clase de reaseguradores	00
(-) Impugnaciones Tributarias independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentran	00
(-) Monto no redimido de obligaciones de Fideicomisos de Fondos de Inversión que se inscriben que existen en los que el emisor haya actuado como obligado	00
(-) Depósitos fiduciarios del emisor provenientes de depósitos fiduciarios mantenidos por el sujeto y sus afiliados o terceros (propiedad de terceros)	00
(-) Cuentas y documentos por cobrar relacionados de la negociación de derechos fiduciarios o cualquier título, en los cuales el patrimonio interviniente está constituido por bienes gravados	00
(-) Se da de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado oficial de valores no vinculados - MIVOL	00
(-) Cuentas del emisor con poseedores pasivos en reservas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	52.230.712,00
(-) Inversiones en acciones en compañías societarias o extranjeras que no constituyen activos en entidades reguladas y están vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	0000
(-) Plazas colgadas para terceros	00
(-) Deudas con FES (Financiera Especial)	00
TOTAL ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN	37.242.878,51
TOTAL MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	0
En sección de Obligaciones - Fideicomisos I	0
En sección de Obligaciones - Fideicomisos II	0
En sección de OBLIGACIONES III	63.730.000,00
En sección de OBLIGACIONES IV	0
Obligaciones Emitidas por el emisor Libres	26,18 %

*Declaro bajo juramento que la información que consta en el presente Certificado es verdadera, exacta y completa.


DAVID BENAVIDES CONCHA SERRERA
CONSEJO GENERAL


DAVID BENAVIDES CONCHA SERRERA
CONSEJO GENERAL


LUIS PAUL BENAVIDES CONCHA SERRERA
CONSEJO GENERAL

