INMOBILIARIA ETALI C.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador, N35-40
y Portugal, Edif. Athos, pisos 2 y 3
Quito - Ecuador

Teléfonos: (593-2) 5000 051
(593-4) 5000 051

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de Inmobiliaria Etali C.A.:

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Etali C.A.: ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Etali C.A.: al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Etali C.A., al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 25 de marzo de 2019.

(Continúa)

KPMG del Ecuador Cía. Ltda. compañía limitada ecuatoriana y firma miembro de la red de firmas miembros independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas materiales sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC – RNAE 069

24 de junio de 2020

Jhonny R, Bolívar Isturiz, Socio

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas
al 31 de diciembre de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos	Nota		2019	Restablecido 2018
Activos corrientes:				
Efectivo en caja y bancos	8	US$	609.943	4.716.965
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	9		1.164.390	174.120
Impuestos corrientes	14		-	12.850
Inmuebles disponibles para la venta	10		-	1.692.686
Otros activos			17.170	16.395
Total activos corrientes			1.791.503	6.613.016
Activos no corrientes:				
Propiedades de inversión	11		16.494.016	15.205.393
Activos por impuestos diferidos	14		71.352	52.875
Total activos no corrientes			16.565.368	15.258.268
Total activos		US$	18.356.871	21.871.284

William Marcovici L.
Gerente General

Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Situación Financiera, continuación

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas
al 31 de diciembre de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Pasivos y Patrimonio, Neto	Nota		2019	Restablecido 2018
Pasivos corrientes:				
Obligaciones financieras	12	US$	1.947.436	2.612.170
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			68.336	77.795
Impuestos corrientes	13		206.198	221.976
Beneficios a empleados	14		56.133	17.085
Pasivos de contratos	15		188.016	312.026
Otros pasivos	16		706.963	-
Total pasivos corrientes			3.173.082	3.241.052
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras	12		3.826.856	8.104.954
Pasivo por impuesto diferido	13		385.943	405.018
Beneficios a empleados	14		489.395	350.457
Otros pasivos	16		4.166.775	-
Total pasivos no corrientes			8.868.969	8.860.429
Total pasivos			12.042.051	12.101.481
Patrimonio, neto:				
Capital social			4.593.600	4.593.600
Reservas			269.007	123.412
Resultados acumulados			1.452.213	5.052.791
Patrimonio, neto	18		6.314.820	9.769.803
Total pasivos y patrimonio, neto		US$	18.356.871	21.871.284

William Marcovici L.
Gerente General

Alonso Tubon Tapia
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota		2019	2018
Ingresos ordinarios	19	US$	4.346.905	4.154.376
Gastos operativos				
Gastos Administrativos	20		(1.014.795)	(546.463)
Gastos de ventas	20		(679.028)	(694.944)
Otros ingresos, netos			-	379
Utilidad en operaciones			2.653.082	2.913.348
Costos financieros	21		(711.248)	(848.272)
Utilidad antes de impuesto a la renta			1.941.834	2.065.076
Impuesto a la renta	13		(470.547)	(459.575)
Resultado neto del período			1.471.287	1.605.501
Otros resultados integrales				
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados de período				
(Pérdidas) ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	14		(65.033)	-
Otros resultados integrales				
Utilidad neta y otros resultados integrales		US$	1.406.254	1.605.501

William Marcovici Longaver
Gerente General

Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota		Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados: Otros resultados integrales	Resultados acumulados: Reserva de capital	Resultados acumulados: Resultados acumulados	Resultados acumulados: Total	Patrimonio, neto
Saldo al 1 enero de 2018		US$	4.593.600	123.412	763	46.150	3.550.885	3.597.798	8.314.810
Total resultados integrales:									
Utilidad neta			-	-	-	-	1.455.948	1.455.948	1.455.948
Otros resultados integrales - beneficios definidos			-	-	(1.096)	-	-	(1.096)	(1.096)
Saldo al 31 de diciembre de 2018, saldo previamente reportado			4.593.600	123.412	(333)	46.150	5.006.833	5.052.650	9.769.662
Aplicación de NIC 19			-		(149.412)	-	149.553	141	141
Saldo al 31 de diciembre de 2018, restablecido			4.593.600	123.412	(149.745)	46.150	5.156.386	5.052.791	9.769.803
Total resultados integrales:									
Utilidad neta			-	-	-	-	1.471.287	1.471.287	1.471.287
Distribución dividendos	18		-	-	-	-	(4.861.237)	(4.861.237)	(4.861.237)
Apropiación para reserva legal	18		-	145.595	-	-	(145.595)	(145.595)	-
Ajuste			-		149.555	-	(149.555)	-	-
Otros resultados integrales - beneficios definidos	15		-	-	(65.033)	-	-	(65.033)	(65.033)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		US$	4.593.600	269.007	(214.635)	46.150	1.620.839	1.452.213	6.314.820

William Marcovici Longaver
Gerente General

Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Flujo del Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota		2019	(Restablecido) 2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:				
Efectivo provisto por clientes		US$	3.356.635	3.997.096
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y terceros			(1.282.659)	(501.545)
Efectivo utilizado en impuesto a la renta	13		(539.417)	(463.541)
Efectivo utilizado en intereses pagados			(688.220)	(902.350)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación			846.339	2.129.660
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:				
Adquisición de propiedades de inversión	11		-	(2.320.646)
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión			-	(2.320.646)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:				
Efectivo provisto por obligaciones financieras				10.476.000
Efectivo utilizado en obligaciones financieras			(4.953.361)	-5.767.668
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento			(4.953.361)	4.708.332
Disminución (incremento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo			(4.107.022)	4.517.346
Efectivo en caja y bancos al inicio del año			4.716.965	199.619
Efectivo en caja y bancos al final del año	8	US$	609.943	4.716.965

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Estado de Flujos de Efectivo, continuación

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Nota		2019	Restablecido 2018
Utilidad neta		US$	1.941.834	2.065.076
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por actividades de operación				
Depreciación de propiedades de inversión	11		404.063	370.343
Beneficios empleados a largo plazo	14		73.905	61.134
Costos financieros			23.029	54.078
Flujo de efectivo de la actividades de operación				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			(990.270)	(157.282)
Impuestos corrientes			12.849	(17.834)
Otros activos			14.768	(308)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			(133.662)	208.136
Otros pasivos corto y largo plazo			193	-
Beneficios empleados a corto plazo			39.047	9.858
Impuesto a la renta pagado			(539.417)	(463.541)
Efectivo neto en las actividades de operación		US$	846.339	2.129.660

William Marcovici Longaver
Gerente General

Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

(1) Entidad que Reporta

INMOBILIARIA ETALI C. A. ("la Compañía"), se constituyó mediante escritura pública el 23 de octubre de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha, sus operaciones principales corresponden a la compra, venta administración y arrendamiento de bienes inmuebles propios o de terceros. Dicho servicio de arrendamiento es prestado principalmente a Comercial Etatex C.A., Tiendec S.A. y otros; en consecuencia, las actividades de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con las mencionadas entidades. El accionista mayoritario de la compañía es S.L. ASIA Holding Pte. Ltd.

La entidad se encuentra domiciliada en Av. Galo Plaza Lasso N60-122 Y Santa Lucia, Quito - Ecuador.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. El 16 de marzo de 2020, el gobierno de Ecuador mediante el Decreto Oficial No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la presencia del virus COVID-19, generando un impacto significativo en la vida diaria y en las cadenas de producción y suministro de bienes en Ecuador.

La administración se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la Compañía. A la fecha de autorización de la emisión de estos estados financieros, por la alta incertidumbre que existe no se puede cuantificar los efectos que tendrá esta situación en los estados financieros.

(2) Bases de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía el 15 de mayo de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas.

Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(c) Moneda Funcional

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

(Continúa)

(d) Uso de Estimaciones y Juicios Base de Medición

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 3 (f)	Deterioro de los activos
Nota 3 (e)	Propiedades de inversión
Nota 3 (g)	Beneficios a empleados
Nota 3 (i)	Impuesto a la renta

i. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

(Continúa)

En la nota 3 se incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas Contables Significativas

Con excepción de los cambios que se explica en la nota 6, las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistente a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado consolidado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañia, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociaciones en la que la Compañía comienza a ser partes de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial) sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

(Continúa)

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Con base al modelo de negocio, los activos financieros de la Compañía se clasifican bajo la medición de costo amortizado.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,

(Continúa)

- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, cuyo período promedio de recuperación es de 90 días (90 días en 2018).

Activos financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son únicamente Pagos de Principal e Intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Al 31 de diciembre de 2019 los activos financieros están representados principalmente por: 1) efectivo en caja y bancos, ii) cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar cuya exposición a los cambios de sus términos contractuales de pago es remota, lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

(Continúa)

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene principalmente activos financieros a costo amortizado.

Medición

Los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 están conformados por:

Cuentas por Cobrar Comerciales

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía incluye las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y corresponden a montos adeudados por el arrendamiento de propiedades donde funcionan locales comerciales. El período de recuperación promedio de las cuentas por cobrar a clientes es de 2 a 4 meses. En caso de deterioro se estima una provisión para cubrir la cartera afectada. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el resultado del período.

Otras Cuentas por Cobrar

Corresponden a valores por cobrar cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación está dada principalmente por condiciones contractuales.

Pasivos Financieros

En su reconocimiento inicial se miden al costo aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía presenta a los siguientes pasivos:

- Obligaciones financieras. - Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones con instituciones financieras y compañías relacionadas utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultado integral, bajo el rubro costos financieros.

- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. - Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos a proveedores locales o del exterior en el curso normal del negocio. Se reconocen al valor nominal que es equivalente al costo amortizado, no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- Cuentas por pagar a compañías relacionadas. - Corresponden principalmente a obligaciones de pago por alquiler de edificio donde se ubican las oficinas administrativas de la Compañía. Se registran a su valor nominal que equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- Otros pasivos - Corresponden principalmente a obligaciones de pago con ex accionistas. Se registran al costo amortizado utilizando una tasa de interés explícita. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultado integral, bajo el rubro costos financieros.

iii. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(e) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos para producir rentas, o para conseguir apreciación de capital en la inversión, o ambas; pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la prestación del servicio o abastecimiento de bienes o servicios, o para otros propósitos administrativos.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo se contabilizan como propiedades de inversión. Se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y perdidas por deterioro, en caso de producirse. La política de costo se asemeja al valor razonable de las propiedades de inversión a las fechas de cierres, las que han sido medidas de acuerdo con la NIC 40 – Propiedades de Inversión, mediante la cual los valores razonables de las propiedades de inversión se basan en los valores de mercado (medición categoría 2 de la jerarquía del valor razonable).

(Continúa)

Los terrenos no se deprecian. Para los locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y considera valores residuales.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

Depreciación

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	Vida útil (en años)
Edificaciones	25-43

Retiro o Venta de Propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

(f) Deterioro de los Activos

i. Deterioro de Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos de contratos.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un periodo de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y

(Continúa)

- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (v.g. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros separados (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio simple de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Considerando el criterio de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía aplicó provisiones por pérdidas crediticias esperadas para determinar dichas pérdidas en los próximos doce meses

El modelo analizado se lo establece considerando a los clientes de forma individual, dado que la relación contractual existente con las compañías Comercial Etatex C.A. y Tiendec S.A está dada principalmente por los bienes inmuebles propiedad de la Compañía entregados en arrendamiento.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables.

(Continúa)

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar vencidas por de más de 270 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

i. Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a activos, inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2019 (y 2018), no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades, muebles y equipos y activos intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

(Continúa)

(g) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; lo que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código establece que al término de la relación laboral el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo la variación del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(Continúa)

(h) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.
El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado separado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado separado de situación financiera.

(Continúa)

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado separado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos diferidos, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos; o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos diferidos en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado separado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(j) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de arrendamientos de bienes inmuebles los que se registran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado; y se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relevantes. Si un acuerdo contiene componentes arrendados y no arrendados, entonces la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

(Continúa)

La Compañía aplica los requisitos de baja en cuentas y deterioro de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. Además, la Compañía revisa periódicamente los valores residuales no garantizados estimados utilizados para calcular la inversión bruta en el arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019 (y 2018), los activos dados en arrendamiento por la Compañía corresponden a arrendamientos operativos. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través del traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

(k) Reconocimiento de Gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

(l) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros y costos financieros incluyen:

- ingresos por intereses,y;
- gastos de intereses.

Los cuales son reconocidos en resultados usando el método de interés efectivo.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros adjuntos.

Durante el 2019 la Compañía cambio las políticas contables como se indica a continuación:

(a) NIC 19 - Planes de Beneficios Definidos Post-Empleo

NIC 19 - Beneficios a los Empleados, establece que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post – empleo, debe tener como referencia los rendimientos de los bonos empresariales de alta calidad a nivel moneda, previo a la enmienda mencionado párrafo hacía referencia a la aplicación de la tasa de descuento a nivel país.

(Continúa)

Debido a lo antes mencionado, al 31 de diciembre del 2019, la Compañía en cumplimiento de la modificación efectuada a la NIC 19, aplicó una tasa de descuento en referencia a los bonos de Estados Unidos de América (país emisor de la moneda funcional de la Compañía), como supuesto para el cálculo de los beneficios post - empleo. La Compañía ajustó los saldos de beneficios de empleados al 31 de diciembre 2018, ajustando la tasa de descuento como si se hubiese aplicado desde siempre, para efectos de comparabilidad de los estados financieros.

A los fines de una mejor presentación de los elementos del estado de situación financiera, la Compañía ha realizado las siguientes reclasificaciones:

Estado de Situación Financiera

Los efectos en el estado de situación financiera son como sigue:

		31 de diciembre del 2018		
		Previamente reportado	Efectos	Restablecido
Pasivo no corriente - beneficio a los empleados	US$	350.598	(141)	350.457
Patrimonio - Resultados acumulados				
Beneficios a los empleados - resultado del año		5.006.833	149.553	5.156.386
Otros resultados integrales - remediación de beneficios definidos	US$	(333)	(149.412)	(149.745)

(5) Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(6) Normas Internacionales de Información Financiera Publicadas, no Vigentes

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Negocios (Mejoras a las NIIF 3)
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8)
- NIIF 17 Contratos de Seguros.
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28)

(7) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(a) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, , principalmente por el efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar .

Exposición de Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Nota		2019	2018
Activos Financieros				
Efectivo en caja y bancos	8	US$	609.943	4.716.965
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	9		1.164.390	174.120
		US$	1.774.333	4.891.085

(Continúa)

Cuentas por Cobrar Comerciales

El riesgo relacionado con crédito a clientes es gestionado con base a lo establecido en las políticas, procedimientos y controles de la Compañía. Los contratos de arriendos establecidos conducen a mantener una cartera con bajos niveles de deterioro, indicador que es monitoreado y se mantiene constante con el propósito de mantener como máximo dichos niveles.

Al ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con las compañías comerciales Etatex C.A. y Tiendec S. A. aliados estratégicos, son exigibles en cualquier momento; por lo tanto, no tienen riesgos significativos de crédito

La siguiente tabla muestra la antigüedad a la fecha del estado de situación de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales.

		2019	2018
Vigente y no deteriorado	US$	1.164.390	174.120

La variación en la estimación para deterioro con respecto a las cuentas por cobrar a clientes durante el año fue la siguiente.

		2019	2018
Saldo al inicio del año	US$	-	378
Baja		-	(378)
Saldo al final del año	US$	-	-

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha realizado recuperaciones de los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2019 por US$429.303.

Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos por US$609.943 al 31 de diciembre de 2019 (US$4.716.965 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras con las siguientes calificaciones de riesgo:

	Calificación		
Entidad Financiera	2019	2018	Calificador
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-	Class International Rating
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-/AAA-	AAA-	PCR Pacific S.A.

(b) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto

en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en perdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene instrumentos de deuda financiera con entidades bancarias.

El siguiente cuadro detalla los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivos no descontados de los pasivos financieros y sus vencimientos basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar:

		Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 360 días	Más de 360 días
31 de diciembre de 2019:					
Obligaciones financieras	US$	5.774.292	5.774.292	1.947.436	3.826.856
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		77.795	77.795	77.795	-
Otros pasivos		4.873.738	4.873.738	706.963	4.166.775
	US$	10.725.825	10.725.825	2.732.194	7.993.631
31 de diciembre de 2018:					
Obligaciones financieras	US$	10.717.124	10.717.124	2.612.170	8.104.954
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		68.336	68.336	68.336	-
	US$	10.785.460	10.785.460	2.680.506	8.104.954

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

		2019	2018
Activo corriente	US$	1.791.503	6.613.016
Pasivo corriente		3.173.082	3.241.052
Indice de liquidez	US$	0,56	2,04

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(Continúa)

Riesgo Cambiario

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la Compañía.

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(d) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capitales de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura optima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

		2019	2018
Total patrimonio	US$	6.314.820	9.769.803
Total activo		18.356.871	21.871.284
Indice - ratio de capital sobre activos	US$	0,34	0,45

(Continúa)

(8) Efectivo en Caja y Bancos

Los saldos de efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

		2019	2018
Efectivo en caja	US$	300.279	1.001.231
Efectivo en bancos		309.664	3.715.734
	US$	609.943	4.716.965

(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen como sigue:

	Nota		2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales		US$	718.721	-
Partes relacionadas	17		445.669	123.905
			1.164.390	123.905
Otras cuentas por cobrar			-	50.215
		US$	1.164.390	174.120

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionando cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la Nota 7(a).

(10) Inmuebles Disponibles para la venta

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 como inmuebles disponibles para la venta se componen como sigue:

		2019	2018
Terrenos y construcciones (1)	US$	-	1.692.686
Total	US$	-	1.692.686

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018 se autorizó la venta del inmueble propiedad de la Compañía, con estos antecedentes se celebra la promesa de compra venta con fecha 3 de octubre del 2018 entre Tiendec S. A. y la Compañía, donde se determina el precio de US$1.700.000. Sin embargo, el 28 de Octubre de 2019 se realizó la resciliación de la promesa de compra-venta, dado por decisiones financieras del promitente comprador.

(Continúa)

(11) Propiedades de Inversión

Los saldos de propiedades de inversión se componen como sigue:

Concepto		Terrenos	Edificios	Total
Costo:				
Saldos al 01 de Enero de 2018	US$	6.717.533	7.796.822	14.514.355
Transferencia		1.672.766	-	1.672.766
Adiciones		-	2.320.646	2.320.646
Saldos al 31 de diciembre de 2018		8.390.299	10.117.468	18.507.767
Adiciones		-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US$	8.390.299	10.117.468	18.507.767
Depreciación acumulada:				
Al 01 de Enero del 2018	US$	-	1.239.345	1.239.345
Tranferencia (Ver Nota 10)			1.692.686	1.692.686
Depreciación		-	370.343	370.343
Saldos al 31 de diciembre de 2018		-	3.302.374	3.302.374
Depreciación		-	404.063	404.063
Transferencia (Ver nota 10)		-	(1.692.686)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US$	-	2.013.751	2.013.751
Valor neto en libros:				
Al 31 de diciembre de 2018	US$	8.390.299	6.815.094	15.205.393
Al 31 de diciembre de 2019	US$	8.390.299	8.103.717	16.494.016

Terrenos y edificios - La Compañía mantiene garantizadas sus obligaciones financieras con el inmueble denominado Cemexpo ubicado en la Autopista Manuel Córdova Galarza km. 9. Vía Mitad del Mundo, Quito (ver nota 12).

El valor razonable de las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 2. La técnica de valoración utilizada por la Compañía es el enfoque de mercado la cual utiliza la información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Los valores en libros se aproximan a su valor razonable.

(Continúa)

(12) Obligaciones Financieras

Un resumen de los préstamos es el siguiente:

		2019	2018
Garantizados - al costo amortizado			
Préstamos bancarios	US$	5.774.292	10.717.124
Clasificación			
Corriente		1.947.436	2.612.170
No corriente		3.826.856	8.104.954
	US$	5.774.292	10.717.124

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	Tasa de interés nominal		Saldos	
	2019	2018	2019	2018
Institución				
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8,79%	8,49%	US$ 5.763.763	10.663.046
Interés por pagar			10.529	54.078
			US$ 5.774.292	10.717.124

Los vencimientos anuales de los intereses y obligaciones financieras a corto y largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2019 son como siguen:

Año		2019	2018
2019	US$	-	2.612.170
2020		1.947.436	2.639.027
2021		1.857.851	2.588.860
2022		1.641.086	2.416.256
2023		327.919	460.811
	US$	5.774.292	10.717.124

(Continúa)

(13) Impuesto a la Renta

Un detalle de impuestos corrientes, se componen como sigue:

		2019	2018
Activo por impuestos corrientes			
Retención en la fuente del IVA	US$	-	12.850
	US$	-	12.850
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta por pagar	US$	187.236	218.554
Impuesto al valor agregado -IVA por pagar y retenciones		11.753	200
Retención en la fuente por pagar		3.053	3.222
Contribución Temporaria por pagar		4.155	-
	US$	206.198	221.976

Gasto por Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

		2019	2018
Impuesto a la renta corriente	US$	508.099	531.525
Impuesto a la renta diferido		(37.552)	(71.950)
	US$	470.547	459.575

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25 % (25% en el 2018). La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% (25% en el 2018) a la entidad antes de impuesto a la renta:

		2019	(Restablecido) 2018
Utilidad antes del impuesto a la renta restablecido	US$	1.941.834	2.065.076
Ajuste aplicación NIC 19		-	(149.553)
Utilidad antes del impuesto a la renta. previamente reportado		1.941.834	1.915.523
Más			
Gastos no deducibles		90.562	210.576
Base imponible	US$	2.032.396	2.126.099
Impuesto a la renta causado	US$	508.099	531.525
Anticipo impuesto a la renta	US$	-	91.685

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		2019	2018
Saldo al inicio del año	US$	218.554	150.570
Provisión cargado al gasto		508.099	531.525
Pago por impuesto a renta del año anterior		(218.554)	(150.570)
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		(320.863)	(312.971)
Saldo al final del año	US$	187.236	218.554

(Continúa)

Impuesto a la Renta Diferido

Los impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

Cuentas		Saldos al 31 de diciembre 2017	Reconocido en los resultados	Saldos al 31 de diciembre 2018	Reconocido en los resultados	Saldos al 31 de diciembre 2019
Impuesto diferido activo atribuible a Beneficios a empleados y total activo por impuesto diferido	US$	-	52.875	52.875	18.477	71.352
Impuesto diferido pasivo atribuible a Costos atribuido de activos y total pasivo por impuesto diferido		424.093	19.075	405.018	19.075	385.943
Impuesto diferido, neto	US$	424.093	71.950	457.893	37.552	457.295

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2014, de acuerdo a la resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicado en el 2S. R.O. 511 del 29 de mayo de 2015, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones superan los US$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Debido a que las transacciones con partes relacionadas, correspondientes al año 2019 y 2018 no han superado los montos previstos en las resoluciones antes mencionadas, la Compañía no está requerida a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, previsto por la Ley Orgánica de Régimen Tributario. Sin embargo, la Compañía prepara el estudio respectivo cada año y el anexo de precios de transferencia para que estén listos y disponibles para su presentación en el caso eventual que fuesen requeridos por el SRI.

Para el año 2019 y 2018, la Compañía no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva del 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente sin importar su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementaría hasta el 14%, sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sobre su composición accionaria.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.

- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.

- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que haya cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.

- Se establece una Contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal del 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US$1,000,000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

(14) Beneficios a Empleados

El detalle de los beneficios a empleados es el siguiente:

		2019	2018
Corriente			
Beneficios sociales	US$	56.133	17.085
	US$	56.133	17.085
No corriente			
Indemnización por desahucio	US$	115.151	55.490
Jubilación patronal		374.244	294.967
Total	US$	489.395	350.457

El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de jubilación patronal y desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018, previamente reportado	US$	248.410	102.188	350.598
Provisión cargada al gasto		52.082	9.052	61.134
Ajustes efectos NIC 19		(5.525)	(55.750)	(61.275)
		46.557	(46.698)	(141)
Saldo al 31 de diciembre de 2018, restablecido		294.967	55.490	350.457
Provisión cargada al gasto		63.184	10.721	73.905
Resultados integrales		16.093	48.940	65.033
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$	374.244	115.151	489.395

Según se indica en la Nota 3 (g), los beneficios de indemnización por desahucio e indemnización laboral por terminación son definidas en el Código de Trabajo de la República del Ecuador en sus artículos 185 y 188 respectivamente.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificara al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de treinta días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de quince días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses remuneración; y,

- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años y menos de veinte y cinco años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

(Continúa)

Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	2.03%	3.31%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	3.00%	15.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	1.50%
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(15) Pasivos de contrato

Los anticipos recibidos de clientes serán liquidados una vez se culminen ciertos permisos municipales de los bienes inmuebles.

(16) Otros pasivos

El detalle de otros pasivos es el siguiente:

		2019	2018
Dividendos por pagar	US$	4.873.738	-
	US$	4.873.738	-
Clasificación			
Corriente	US$	706.963	-
No corriente		4.166.775	
	US$	4.873.738	-

La Compañía registró durante el periodo un costo amortizado por sus dividendos, el valor de este costo financiero asciende a US$12.500, ver Nota (21).

(17) Partes Relacionadas

El detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		2019	2018
Parte relacionada		Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar
Comercial Etatex C.A. y total	US$	445.669	123.905

(Continúa)

Transacciones con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Compañía ha mencionado con sus compañías relacionadas:

		Ingresos	
		Servicios prestados	Total ingresos
2019			
Comercial Etatex C. A.	US$	2.501.360	2.501.360
	US$	2.501.360	2.501.360
2018			
Comercial Etatex C. A.	US$	2.665.264	2.042.361
	US$	2.665.264	2.042.361

El 17 de diciembre de 2019, los accionistas de la Compañía decidieron ceder las acciones a otros accionistas; por tal razón, Comercial ETATEX C.A. dejó de ser parte relacionada a partir de la fecha en mención. Los saldos y transacciones son revelados como relacionadas hasta antes de la fecha indicada.

En el año 2018, la Compañía Tiendec S.A. dejó de ser considerada como compañía relacionada debido al cambio de accionistas.

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Compañía:

		2019	2018
Honorarios y total	US$	316.741	426.065

(18) Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está conformado por US$ 4.593.600 acciones ordinarias y nominativas respectivamente, de 1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

El capital de la Compañía es poseído en un 89.10% para SL Asia Holdings PTE LTD, Compañía domiciliada en Singapur, el 10 % por Holdlink S. A., Compañía domiciliada en Ecuador y el 0.90% por Red Mountain International Limited, domiciliada en Nueva Zelanda.

Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere por lo menos el 10% de su utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar el capital.

(Continúa)

Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. Al 1 de enero del 2010, fecha de transición a NIIF, la reserva de capital fue transferida a resultados acumulados, según lo dispuesto en resolución SC.ICI. CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversación de NIIF(s).

Dividendos

Mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha 26 de noviembre de 2019, se declararon dividendos por US$4.861.237 correspondiente a las utilidades no distribuidas de años anteriores, los cuales serán pagados de acuerdo a un plan de pagos a partir del año 2020 con vencimiento de hasta 7 años.

(19) Ingresos Ordinarios

Un detalle de los ingresos ordinarios es como sigue:

		2019	2018
Arriendo de bienes inmuebles	US$	3.898.742	3.423.388
Expensas		448.163	730.988
	US$	4.346.905	4.154.376

(20) Gastos Administrativos y de Ventas

La composición de gastos de ventas administrativos es como sigue:

		2019	2018
Gastos administrativos	US$	1.014.795	546.463
Gasto de ventas		679.028	694.944
	US$	1.693.823	1.241.407

(Continúa)

	Nota		Al 31 de diciembre de 2019 Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total
Mantenimiento y Reparación		US$	488.985	190.127	679.112
Depreciación propiedad de inversión	11		-	404.063	404.063
Sueldos y beneficios sociales (1)			242.834	-	242.834
Impuestos, contribuciones y otros			197.529	818	198.347
Jubilación patronal y desahucio	14		73.905	-	73.905
Servicios básicos			173	63.490	63.663
Seguros			2.815	20.530	23.345
Honorarios y Comisiones			8.475	-	8.475
Notarios y Registradores			47	-	47
Promoción, publicidad, Suministros y Materiales			32	-	32
		US$	1.014.795	679.028	1.693.823

	Nota		Al 31 de diciembre de 2018 Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total
Mantenimiento y Reparación		US$	-	237.872	237.872
Depreciación propiedad de inversión	11			370.343	370.343
Sueldos y beneficios sociales (1)			215.659	-	215.659
Impuestos, contribuciones y otros			212.346	971	213.317
Jubilación patronal y desahucio	14		61.134		61.134
Servicios Públicos			1.176	58.758	59.934
Honorarios			41.798	750	42.548
Seguros			2.161	21.446	23.607
Notarios y Registradores			11.949	2.365	14.314
Promoción, publicidad, Suministros y Materiales			240	2.439	2.679
		US$	546.463	694.944	1.241.407

(1) Sueldos y beneficios sociales

Los sueldos y beneficios sociales generados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 incluyen sueldos y horas extras, beneficios sociales y aportes a la seguridad social.

(21) Costos Financieros

Un resumen de los costos financieros durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Nota		2019	2018
Intereses por préstamos bancarios		US$	698.588	796.619
Intereses sobre pasivos financieros al costo amortizado	16		12.500	-
Gastos bancarios			160	51.653
		US$	711.248	848.272

(22) Cambios en presentación de los estados financieros previamente emitidos.

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía realizó ajustes por cambios en presentación, con el propósito de presentar el estado de situación financiera, el estado de resultados y estado de flujos de efectivo conforme a lo requerido por las NIIF.

Como resultado de las mencionadas reclasificaciones, el estado de situación financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2018 han presentado cambios en la presentación. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos de lo informado previamente:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

		Previamente presentado 2018	Reclasificaciones y ajustes	2018
Activos				
Cuentas por cobrar comerciales	US$	123.905	50.215	174.120
Otras cuentas por cobrar		50.215	(50.215)	-
Pasivos y Patrimonio				
Beneficios a empleados		350.598	(141)	350.457
Patrimonio, neto:				
Otros resultados integrales		(333)	333	-
Resultados acumulados		5.052.983	(192)	5.052.791

(Continúa)

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

		Previamente presentado 2018	Reclasifiaciones y ajustes	2018
Gastos Administrativos	US$	(546.514)	51	(546.463)
Gastos de ventas		(844.446)	149.502	(694.944)
Otros resultados integrales		(1.096)	1.096	-

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		Previamente presentado 2018	Reclasificaciones y ajustes	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	US$	1.926.027	203.633	2.129.660
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		4.911.965	(54.078)	4.857.887

(23) Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se Informa

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de mayo de 2020 fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado de situación financiera, pero antes del 15 de mayo de 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.