Hansen-Holm

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otro auditor cuyo informe de fecha 2 de mayo del 2019, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos mencionados en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades,* los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019, no hemos recibido las respuestas a las confirmaciones enviadas a: i) Capital Management Holding Corporation y ii) Fairmore Holdings Inc., ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 10. CUENTAS POR PAGAR, respectivamente.

4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$3,120,340 (2018: US$3,319,019) y US$1,261,412 (2018: US$1,512,918), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

8. Durante los años 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

9. Queremos llamar la atención sobre la Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

10. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Septiembre 14, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

11. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

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

12. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

14. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

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

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

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

17. El Informe de Cumplimiento Tributario de LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Septiembre 14, 2020

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

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Anexo

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Efectivo		1,129	1,298
Cuentas por cobrar	6	134,196	330,930
Partes relacionadas	7	3,120,340	3,319,019
Inventarios	8	780,434	780,831
Activos por impuestos corrientes		5,699	4,850
Total activo corriente		4,041,798	4,436,928
Inversión en acciones	9	500,000	500,000
Cuentas por cobrar	6	152,110	73,000
Total activos		4,693,908	5,009,928
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	10	853,185	874,864
Partes relacionadas	7	1,048,152	1,512,918
Pasivos por impuestos corrientes		374	102
Total pasivo corriente		1,901,711	2,387,884
Partes relacionadas	7	213,260	0
Cuentas por pagar	10	21,512	0
PATRIMONIO			
Capital social	12	2,238,939	2,238,939
Reserva legal	12	682	682
Reserva facultativa	12	19	19
Resultados acumulados	12	317,785	382,404
Total patrimonio		2,557,425	2,622,044
Total pasivos y patrimonio		4,693,908	5,009,928

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ricardo Echeverría
Gerente General

Fabián Encarnación
Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Gastos			
Gastos de administración		(70,537)	(42,484)
Gastos financieros		(1,917)	(2,534)
Total gastos		(72,454)	(45,018)
Otros ingresos, neto	13	7,835	57,591
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias		(64,619)	12,573
Impuesto a las ganancias	11	0	(10,715)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(64,619)	1,858

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ricardo Echeverría
Gerente General

Fabián Encarnación
Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				--------- Resultados acumulados ----------			
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	2,238,939	682	19	37,145	343,401	380,546	2,620,186
Utilidad neta del ejercicio					1,858	1,858	1,858
Saldos a diciembre 31, 2018	2,238,939	682	19	37,145	345,259	382,404	2,622,044
(Pérdida) neta del ejercicio					(64,619)	(64,619)	(64,619)
Saldos a diciembre 31, 2019	2,238,939	682	19	37,145	280,640	317,785	2,557,425

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ricardo Echeverría
Gerente General

Fabián Encarnación
Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	208,205	110,536
Efectivo pagado a proveedores	(208,374)	(113,842)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(169)	(3,306)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Partes relacionadas por pagar en el corto plazo	0	1,640
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	0	1,640
(Disminución) neta en efectivo	(169)	(1,666)
Efectivo al comienzo del año	1,298	2,964
Efectivo al final del año	1,129	1,298

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ricardo Echeverría
Gerente General

Fabián Encarnación
Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(64,619)	1,858
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	0	10,715
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	302
Baja de cuentas de dudoso cobro	95,311	0
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros	147,143	52,021
Inventarios	397	521
Cuentas por pagar y otros	(178,401)	(68,723)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(169)	(3,306)

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ricardo Echeverría
Gerente General

Fabián Encarnación
Contador

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. fue constituida e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 1980, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como la lotización de predios, pudiendo celebrar toda clase de actos y contratos que tengan relación con su objeto.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

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

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

un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

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

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

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

El efectivo y las partes relacionadas 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.

Las partes relacionadas son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Inventarios

Los inventarios son realizados cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, o cuando se haya recibido el total del valor de la venta.

d) Inversión en acciones

La inversión en acciones está registrada a su costo de adquisición y posteriormente la administración evalúa si existe deterioro en el valor en libros ajustándolo en el periodo que corresponde.

e) Impuesto a las ganancias

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

f) Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

6. CUENTAS POR COBRAR

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

	2019	2018
Clientes	128,784	283,820
Otras cuentas por cobrar (1)	5,714	47,412
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(302)	(302)
	134,196	330,930

(1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, se autorizó la baja cuentas por cobrar por US$42,481 compuestos de la siguiente manera: i) Mapa Inc. por US$22,214, ii) Felipe Estrada por US$8,900, iii) Ernesto Robles por US$7,727, iv) Copropietarios por US$1,948 y v) Constructora Inmobiliaria Citihomes por US$1,692.

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

Saldo al 31 de diciembre del 2017	0
Estimación del año	(302)
Saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018	(302)

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

	2019	2018
Clientes	152,110	0
Otras cuentas por cobrar	0	73,000
	152,110	73,000

7. PARTES RELACIONADAS

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

	2019	2018
Talum S.A.	1,542,262	1,698,474
Capital Management Holding Corporation	1,509,200	1,498,837
Agrícola Los Ranchos S.A.	66,436	66,436
Elaky S.A. (1)	0	52,830
Agrícola Batán S.A.	2,442	2,442
	3,120,340	3,319,019

(1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de diciembre del 2019, se autorizó la baja de cuentas por cobrar a su relacionada Elaky S.A. por US$52,830, ver Nota 13. OTROS INGRESOS, NETO.

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

	2019	2018
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	300,488	300,488
Industria Socintriasa S.A.	289,902	404,726
Industrias Corintacorp S.A.	288,191	355,720
Skyvest EC Holding S.A.	0	213,260
Carlos Gallardo Estrada	73,348	86,837
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	60,212	122,076
Proyectos Inmobiliario Proinba S.A.	24,106	24,106
Huindar S.A.	7,240	1,640
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.	2,244	2,244
Compujasa S.A.	1,722	1,722
Digarda S.A.	600	0
Subzero S.A.	99	99
	1,048,152	1,512,918

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

Skyvest EC Holding S.A.	213,260
	213,260

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

	2019	2018
Préstamos otorgados	56,000	156,726
Préstamos recibidos	23,900	13,640
Intereses ganados	0	46,227

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas 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, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Viviendas terminadas (1)	780,434	780,434
Materiales	0	397
	780,434	780,831

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a viviendas terminadas del proyecto urbanístico denominado La Ribera de Batán ubicado en el Km 8.5 vía La Puntilla, parroquia Tarifa, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

9. INVERSIÓN EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la inversión en acciones se compone de la siguiente manera:

	% de participación	2019	2018
Inmocentrumsa S.A. (1)	99.93%	500,000	500,000
		500,000	500,000

(1) Ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

10. CUENTAS POR PAGAR

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

	2019	2018
Rufino Rafael Benavides Sellán (1)	500,000	500,000
Fairmore Holdings Inc. (2)	217,006	217,006
Gloria Quintero Gómez	103,736	103,736
Otras cuentas por pagar	8,639	27,583
Proveedores locales	23,804	26,539
	853,185	874,864

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía adquirió 29,645 acciones por un valor de US$500,000 de la compañía Inmocentrumsa S.A., el cedente de las acciones fue el señor Rufino Rafael Benavides Sellán, ver Nota 9. INVERSIÓN EN ACCIONES.

(2) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cesión de créditos.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

Anticipos de clientes	21,512
	21,512

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

	2019	2018
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(64,619)	12,573
Gastos no deducibles	981	3,552
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(63,638)	16,125
Impuesto causado	0	3,548
Anticipo mínimo determinado	849	10,715

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 2,238,939 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no 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$682.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US$19.

Resultados acumulados

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

	2019	2018
Reserva de capital (1)	37,145	37,145
Resultados acumulados	280,640	345,259
	317,785	382,404

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

13. OTROS INGRESOS, NETO

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

	2019	2018
Intereses	2,231	56,006
Regularización de saldos con relacionadas	56,393	0
Baja de saldos con relacionadas (1)	(52,830)	0
Otros	2,041	1,585
	7,835	57,591

(1) Ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de cesión de créditos

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre del 2007, la Compañía cede a favor de Fairmore Holdings Inc. la totalidad de la cartera de crédito originada en la financiación de venta de los lotes de terreno que forman parte de los desarrollos inmobiliarios que promueve el Cedente.

Como el negocio financiero en las ventas a plazo no es parte del giro ordinario del negocio del Cedente, éste ha decidido transferir la cartera de crédito de su propiedad a favor del Cesionario. Los documentos que instrumentan la cartera objeto de cesión serán especificados en su cuantía y sujetos obligados a través de un documento anexo al presente contrato que forma parte integrante del mismo.

Fairmore Holdings Inc., el Cesionario, da a favor de la Compañía, la Cedente, US$3,036,586, a su vez el Cedente cede sin reserva de responsabilidad alguna al Cesionario la totalidad de la cartera señalada en la cláusula que antecede, el que, a su vez en contraprestación, se obliga al pago. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se han pagado US$2,819,580, quedando un saldo por pagar de US$217,006, el cual no genera intereses, ver Nota 10. CUENTAS POR PAGAR.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Septiembre 14, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

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

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