



**INTEGRALAUDIT**

**ECUACREAR S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

*(Con el Informe de los Auditores Independientes)*



**SFAI**

SANTA FE  
ASSOCIATES  
INTERNATIONAL



MEMBER OF THE

**FORUM OF FIRMS\***

## **EQUACREAR S. A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros separados	9-23

#### **Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
CTNIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
ECUACREAR S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de ECUACREAR S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de ECUACREAR S.A., al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados”. Somos independientes de ECUACREAR S.A., de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

## **Párrafo de énfasis**

### **Eventos posteriores al cierre de los estados financieros**

Como se indica en la Nota 14 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa, a partir del 17 de marzo del 2020, la Compañía cerró temporalmente sus oficinas administrativas en respuesta a las acciones tomadas por el Gobierno Ecuatoriano para responder a la pandemia “COVID-19”, declarada como tal por la Organización Mundial de la Salud (OMS). En este tema, la Administración de la Compañía, no puede estimar razonablemente la duración y gravedad de los efectos de esta pandemia, que podría tener un impacto negativo muy importante en los resultados de operaciones, posición financiera y flujos de efectivos en el año que terminara el 31 de diciembre del 2020. La evaluación de la administración de los eventos y condiciones y los planes para mitigar estos asuntos también se describen en la Nota 14. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

### **Información presentada en adición a los Estados financieros separados**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados financieros separados**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar operando como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso del principio contable de negocio en marcha; a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros separados**

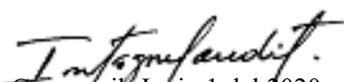
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA),

detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

  
Guayaquil, Junio 1 del 2020  
SC-RNAE 616

  
Carlos Caiza C.  
Socio  
Registro # 0.7746

**ECUACREAR S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	2,321	7,121
Activos financieros a costo amortizado	5	904,165	1,335,371
Activos por impuestos corrientes	6	<u>3,542</u>	<u>3,894</u>
Total activos corrientes		<u>910,028</u>	<u>1,346,386</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos financieros a costo amortizado	7	300,000	794,000
Derechos Fiduciarios		<u>678,394</u>	<u>550,721</u>
Total activos no corrientes		978,394	1,353,721
<b>TOTAL</b>		<u>1,888,422</u>	<u>2,700,107</u>

Ver notas a los estados financieros separados

  
Ing. Markus Frey Koller  
Gerente General

  
CPA Axel Demera Ronda  
Contador

**ECUACREAR S. A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	898,294	1,327,601
Cuentas por pagar		242	1,582
Pasivos por impuestos corrientes	6	38	
Total pasivos corrientes		<u>898,574</u>	<u>1,329,183</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos		300,000	794,000
Cuentas por pagar accionistas	9	<u>492,524</u>	<u>492,524</u>
Total pasivos no corrientes		<u>792,524</u>	<u>1,286,524</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
	10		
Capital social		800	800
Reservas		62,397	62,397
Otro resultado integral		(101,606)	(220,279)
Utilidades Retenidas		<u>235,733</u>	<u>241,482</u>
Total patrimonio		<u>197,324</u>	<u>84,400</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,888,422</u></b>	<b><u>2,700,107</u></b>

Ver notas a los estados financieros separados

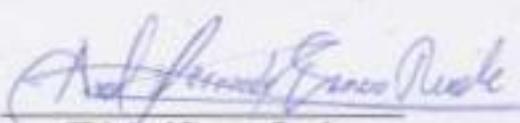
  
Ing. Markus Frey Keller  
Gerente General  
CPA Axel Demera Rueda  
Contador

**ECUACREAR S. A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
INGRESOS			20,049
GASTOS DE OPERACIÓN:	11	<u>(5,530)</u>	<u>(14,773)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD DE OPERACIONES		(5,530)	5,276
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO		<u>(219)</u>	—
UTILIDAD (PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		(5,749)	5,276
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	6	—	—
PÉRDIDA (UTILIDAD) DEL AÑO		(5,749)	5,276
OTRO RESULTADO INTEGRAL	7,10	<u>118,673</u>	<u>(220,272)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>112,924</u>	<u>(215,000)</u>

Ver notas a los estados financieros separados

  
Ing. Markus Frey Keller  
Gerente General  
CPA Axel Demera Rueda  
Contador

**EQUACREAR S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras Capitalizaciones	Reservas	Otro Resultado Integral	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	800	36,328	26,069		236,206	299,403
Ajuste por aplicación NIIF 9, nota 7				(220,279)		(220,279)
Transferencia Utilidad de año		(36,328)	36,328		5,276	5,276
Saldo al 31 de diciembre 2018	800		62,397	(220,279)	241,482	84,400
Otros resultados integrales (ORI), VPP				118,673		118,673
Pérdida del año					(5,749)	(5,749)
Saldo al 31 de diciembre 2019	800		62,397	(101,606)	235,733	197,324

Ver notas a los estados financieros separados

  
Ing. Markus Frey Keller  
Gerente General

  
CPA Axel Demers Rueda  
Contador

**ECUACREAR S. A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U. S. dólares)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes		19,749
Pagado a proveedores y empleados	(5,587)	(13,151)
Pago de impuestos	(1,494)	—
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(7,081)	6,598
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Recibido de socios- Préstamos	2,281	6,000
Préstamos Recibidos (BB)		355,492
Préstamos otorgados (Fideicomiso Baleria)	—	(361,732)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	2,281	(240)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neta durante el año	(4,800)	6,358
Saldos al comienzo del año	7,121	763
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b>2,321</b>	<b>7,121</b>

Ver nota a los estados financieros separados

  
Ing. Markus Frey Keller  
Gerente General  
CPA Axel Demera Rueda  
Contador

## **ECUACREAR S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía Ecuacrear S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 27 de enero del 2010, y su actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles. Sus oficinas están ubicadas en la Av. Las Aguas, Centro Comercial Aventura Plaza, oficina 15, primer piso en la ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de Cumplimiento** – Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda Funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de Preparación** – Los estados financieros separados de Ecuacrear S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados:

**Efectivo y Bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

**Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, como por ejemplo que la inversión no se mantenga para negociar, esta opción es irrevocable y no se reclasificará a pérdidas y ganancias.

### **Clasificación de los activos financieros**

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

### **El costo amortizado y el método de la tasa de interés efectiva**

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**Deterioro de valor de Activos Financieros** – La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce la pérdida de crédito esperada por toda la vida de los activos financieros. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

### **(i) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas**

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte;

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables,

**Baja de un activo financiero** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Compañía. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los importes que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

### **Pasivos financieros e instrumentos de deuda emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Instrumentos de Patrimonio** - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por una Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los convenios de obligaciones financieras emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja un pasivo financiero cuando, y solo cuando las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

**Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja

comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**Costos y Gastos** – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

**NIIF 16: Arrendamientos**

Debido a que la Compañía no ha efectuado arrendamientos financieros como Arrendatario durante los años 2019 y 2018, no ha aplicado de forma práctica la NIIF 16. La Compañía tampoco mantiene arrendamientos operativos en calidad de arrendador; por lo tanto, no necesita reportar impactos por la implementación de la NIIF 16.

**Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** – La Compañía debe revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia.

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Título</u></b>	<b><u>Efectiva a partir de periodos que inicien en después de</u></b>
Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Enmiendas a referencias al Marco Conceptual en normas NIIF	Enero 1, 2020

**Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8 Definición de material**

Las enmiendas están destinadas a hacer que la definición de material en la NIC 1 sea más fácil de entender y no están destinadas a alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de información material "oscuro" con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya”.

La definición de material en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o hacen referencia al término "material" para garantizar la consistencia.

Las enmiendas se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

### **Enmiendas a referencias al Marco Conceptual en Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigencia a partir de su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también ha emitido Enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones a la NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC-32.

Sin embargo, no todas las enmiendas actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco para que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a qué versión del Marco se refieren (el Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010, o el nuevo Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones en el Estándar no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las enmiendas, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2020, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

## **4. EFECTIVO Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2019, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales que no generan intereses.

## 5. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Un resumen es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	898,294	1,335,071
Otras Cuentas por Cobrar	<u>5,871</u>	<u>300</u>
Total	<u>904,165</u>	<u>1,335,371</u>

Al 31 de diciembre del 2019, Balearia Fideicomiso Mercantil representa préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Balearia Condominios" los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

## 6. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
<b><i>Activos por impuestos corrientes:</i></b>		
Crédito tributario IVA e impuesto a la renta	<u>3,542</u>	<u>3,894</u>
<b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b>		
Retenciones del Impuesto al valor agregado	<u>38</u>	

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Pérdida (Utilidad) antes de impuesto a la renta	(5,530)	5,276
Efecto impositivo de:		
Deducciones especiales microempresas		(11,270)
Gastos no deducibles	<u>        </u>	<u>2,500</u>
Base imponible	(5,530)	(3,494)

La Compañía no tiene empleados y por lo tanto, no determinó participación a trabajadores y debido a que se acoge a la exoneración especial determinada en el cuarto inciso del literal b) del Artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno que establece que para determinar la base imponible de entidades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales, en el año 2019, no alcanza base imponible para el pago del impuesto a la renta.

Las principales reformas fiscales de la ley son las siguientes:

### **Aspectos tributarios:**

Como se indicó previamente, en diciembre 31 del 2019, se emitió la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria, la cual incluye medidas fiscales que afectan a las normas de retención de los dividendos pagados por las empresas residentes y la deducibilidad de los gastos por intereses, imponen un impuesto adicional temporal a las empresas con ingresos imponderables elevados, eliminan el requisito de que las empresas hagan pagos anticipados del impuesto sobre la renta e imponen el impuesto al valor agregado (IVA) a los servicios digitales, entre otras cosas.

Las principales reformas fiscales de la ley son las siguientes:

### ***Tratamientos de los dividendos en el impuesto sobre la renta y la retención en la fuente***

La renta imponible de los dividendos distribuidos por las empresas residentes es ahora igual al 40% de los dividendos distribuidos, y la tasa de retención de impuestos varía según el beneficiario efectivo:

- Se debe retener un 25% de impuesto a la renta (lo que resulta en una tasa impositiva efectiva del 10% sobre el pago bruto) sobre la porción gravable cuando los dividendos son distribuidos por compañías residentes a compañías no residentes que no tienen beneficiarios individuales residentes en el Ecuador.
- En el caso de los dividendos distribuidos directamente a personas físicas residentes en el Ecuador o a sociedades no residentes que tengan como beneficiarios efectivos a personas físicas residentes en el Ecuador, la tasa de retención del impuesto sobre la renta es de hasta el 25% (tasa efectiva del 10%) sobre la parte gravable (la tasa específica se basará en las normas tributarias establecidas por el gobierno).
- Se aplica una retención del 35% del impuesto sobre la renta (lo que da como resultado una tasa impositiva efectiva del 14% sobre el pago bruto) si la sociedad pagadora no ha revelado debidamente a las autoridades fiscales la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario final.

Anteriormente, los dividendos pagados a un no residente con cargo a beneficios que estaban sujetos al impuesto sobre la renta de las sociedades por lo general no estaban sujetos al impuesto de retención, pero los dividendos pagados a un beneficiario de una sociedad no residente con un beneficiario efectivo individual residente en el Ecuador estaban sujetos a una retención del 7% o el 10%, al igual que los dividendos pagados en los casos en que la sociedad pagadora no había revelado debidamente a las autoridades tributarias la cadena completa de sus accionistas hasta el beneficiario efectivo final. Los dividendos pagados a un individuo residente estaban sujetos a una retención en la fuente a una tasa igual a la diferencia entre la tasa máxima progresiva el tipo del impuesto sobre la renta de las personas físicas y el tipo del impuesto sobre la renta de las sociedades aplicable en el año al que corresponden los dividendos (22%, 25% o 28%, según el año).

Otro cambio en la ley es que las reinversiones de beneficios no se considerarán como distribución de dividendos (anteriormente, ciertas reinversiones de beneficios podían considerarse como

distribución de dividendos). Por lo tanto, toda reinversión de beneficios está exenta del impuesto sobre la renta.

### ***Deducibilidad de los intereses***

La restricción de la deducción de los intereses de los préstamos extranjeros a partes relacionadas, concedidos a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en el 300% del capital social. En el caso de otras empresas y de personas o empresarios autónomos, la restricción se modifica al 20% de los beneficios de la empresa antes de la participación de los empleados en los beneficios, más los intereses, el impuesto sobre la renta de las sociedades, la depreciación y la amortización.

En lo que respecta a los préstamos internos, la restricción según la cual los gastos por concepto de intereses no son deducibles en la medida en que el tipo de interés del préstamo supere un tipo máximo establecido por el banco central para los préstamos internos se aplica ahora únicamente a los bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y de base comunitaria.

### ***Anticipo del impuesto a la renta***

El pago del impuesto sobre la renta anticipado por parte de las empresas, que antes era obligatorio, se ha convertido en voluntario. Cuando una Compañía opta por pagar el impuesto a la renta anticipado, el cálculo del impuesto se cambia de la fórmula anterior (que se basaba en factores específicos relacionados con los activos, el patrimonio, los ingresos y los costos/gastos totales) al 50% de la obligación tributaria del ejercicio fiscal anterior, menos cualquier impuesto sobre la renta retenido.

### ***Otros cambios en el impuesto sobre la renta***

- El límite de la deducción de los costos y gastos de publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si los gastos de publicidad o patrocinio se realizan en relación con atletas, programas o proyectos deportivos previamente aprobados por los estados ecuatorianos, el límite no se aplicará y los gastos realizados son 100% deducibles.
- Los gastos relacionados con la organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales son deducibles hasta el 150% del costo real, lo que significa que el contribuyente se beneficia de una deducción adicional equivalente al 50% del total de los gastos incurridos.
- Las acumulaciones realizadas para beneficios de jubilación patronal o bonificación por desahucio que hayan sido consideradas como un gasto deducible por el empleador pero que no hayan sido efectivamente pagadas a los empleados deben ser consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana (se espera una aclaración adicional de las autoridades tributarias sobre esta disposición).
- A partir del enero 1, 2021, las acumulaciones realizadas en relación con las indemnizaciones de los empleados se considerarán un gasto deducible si dichas acumulaciones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las acumulaciones por concepto de jubilación para:
  - Empleados con más de 10 años de antigüedad; y
  - Sociedades gestoras de fondos especializadas debidamente registradas en el mercado de valores ecuatoriano.

- Se elimina la disposición que establece el derecho a reclamar el impuesto subyacente pagado por una empresa como crédito fiscal sobre la renta global de un individuo en relación con los dividendos recibidos de la empresa.
- Se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del impuesto sobre la renta. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

### ***Impuesto al Valor Agregado***

Otros cambios relacionados con el IVA es el siguiente: se limitará el número de contribuyentes que deben actuar como agentes de retención a efectos del IVA. Las autoridades tributarias identificarán a los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención sobre la base de las condiciones que se establecerán en las reglamentaciones tributarias que se publiquen posteriormente.

### ***Impuesto sobre las remesas al extranjero (ISD)***

Todas las remesas al extranjero están sujetas al ISD, un impuesto especial del 5% que cobra el banco que transfiere los fondos, y que luego se declara a las autoridades fiscales. El impuesto es deducible para la empresa que transfiere los fondos al extranjero. Los pagos realizados desde el extranjero, ya sea por bienes o servicios, también están sujetos al ISD. Los cambios en el ISD incluyen lo siguiente:

- Se aplican exenciones a los préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en bienes o derechos representativos del capital.
- Los dividendos pagados en el exterior generalmente están exentos del ISD, a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tengan en su cadena accionaria personas o empresas residentes o domiciliadas en el Ecuador que también sean accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2017 al 2019 no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## **7. ACTIVOS NO CORRIENTES**

**Activos financieros a costo amortizado**- Al 31 de diciembre del 2019, representa porción no corriente de préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Balearia Condominios”, los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

**Derechos Fiduciarios**- Comprende inversión en derechos fiduciarios en Balearia Fideicomiso Mercantil. En el año 2019, producto de la aplicación inicial de la NIIF 9, los instrumentos financieros representativos de instrumentos de patrimonio cambiaron su valoración del costo de adquisición, al valor razonable con cambios en otro resultado integral en el patrimonio, el reconocimiento del valor razonable se hace contra patrimonio debido a que la administración hizo esta elección en el momento del reconocimiento inicial de este instrumento, pues tiene la intención de mantener estos derechos fiduciarios hasta la extinción del proyecto urbano que desarrolla. El efecto de ajustar los instrumentos de patrimonio – derechos fiduciarios, al valor razonable con cambios en otro resultado integral fue de US\$118,673 que corresponde a una reducción en el valor en libros de estos derechos fiduciarios la contrapartida de este registro fue la cuenta patrimonial oros resultados integrales. De acuerdo con la NIIF 13 para la determinación del valor razonable se han

utilizado los parámetros del nivel 2 que se refieren a datos observables para los activos o pasivos para activos idénticos, en este caso se emplean datos observables del mercado para activos o pasivos similares en mercados activos y la valoración se efectuó sobre la base del valor patrimonial proporcional declarado por Balearia Fideicomiso Mercantil y la participación que tiene Ecuacrear S.A.

Las principales cláusulas del Fideicomiso son como sigue:

El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 17 de junio del 2017, los constituyentes beneficiarios originales son: Ecuacrear S.A., Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. y B&A – Olomar S.A. El Fideicomiso fue inscrito en el catastro público del Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0003507 de fecha 27 de junio del 2016.

El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realizar las gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

La distribución de los derechos fiduciarios es: Ecuacrear S.A. 60% (beneficiario A); Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. 20% (beneficiario B) y B&A-Olomar S.A. 20% (constituyente adherente)

Un resumen de los estados financieros separados no auditados de Balearia Fideicomiso Mercantil por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

<b>Rubros</b>	<b>US dólares</b>
Activos	3,991,826
Pasivos	2,859,959
Patrimonio	1,131,867
Ingresos	1,948,603
Gastos	158,008
Impuesto diferido	114,090
Ganancia neta	199,000

## 8. PRÉSTAMOS

	... Diciembre, 31 ...	
	2019	2018
	(U.S. dólares)	
<b><u>BANCO BOLIVARIANO</u></b>		
Préstamos efectuados entre agosto y noviembre del 2018 con una tasa del 11.08% anual con vencimientos mensuales hasta septiembre y noviembre del año 2018.		2,121,601
Préstamos efectuados entre septiembre del 2019, con una tasa del 10.99% anual con vencimientos mensuales hasta junio del 2020.	<u>1,198,294</u>	_____
Total	<u>1,198,294</u>	<u>2,121,601</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	898,294	1,327,601
No corriente	<u>300,000</u>	<u>794,000</u>
Total	<u>1,198,294</u>	<u>2,121,601</u>

Por esta operación la compañía al 31 de diciembre del 2019, como Constituyente principal y beneficiario del Fideicomiso, ha instruido al Comité Fiduciario, lo siguiente:

- Que designe ante el Banco a Balearia Fideicomiso Mercantil como codeudor,
- Que Balearia Fideicomiso Mercantil como propietario del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto, otorgue hipoteca abierta en garantía de este préstamo al Banco.

## 9. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019, representan valores por pagar a los accionistas en concepto de financiamiento para compra de los terrenos sobre los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario Balearia, estos préstamos no devengan intereses y el plazo es el tiempo que tome el desarrollo del proyecto que se estima hasta octubre del 2020.

## 10. PATRIMONIO

**Capital Social** – El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

**Reservas:** Al 31 de diciembre del 2019, incluye:

- **Reserva Legal** – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

- **Reserva Facultativa** – Con fecha diciembre 17 del 2018, los accionistas de la Compañía resuelven constituir una reserva facultativa mediante la transferencia del saldo de la cuenta aportes para futuras capitalizaciones, el cual ya no será capitalizado.

**Otro Resultado Integral** - Corresponde al ajuste en la aplicación inicial de la NIIF 9, por el cambio en la valoración de los derechos fiduciarios del costo de adquisición (hasta el año 2017) al valor razonable con cambios en otro resultado integral

**Utilidades retenidas** – Representan utilidades por distribuir a los accionistas, netas de apropiación de reservas.

## 11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros separados de la compañía es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Gastos administrativos	5,522	14,258
Gastos financieros	<u>8</u>	<u>455</u>
Total	<u>5,530</u>	<u>14,713</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Gestión de Riesgos Financieros** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**Riesgo en las tasas de interés** – La Compañía se encuentra expuesta a un mínimo riesgo en las tasas de interés, debido a la estrategia aplicada por la Administración de tomar únicamente préstamos a tasas de interés fijas, con lo cual se reduce significativamente el riesgo de fluctuación de las tasas de interés.

**Riesgo de crédito** – El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida

financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con su misma o mejor calificación de riesgo.

***Riesgo de liquidez*** – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

***Riesgo de capital*** – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

### **13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS**

Un detalle de los principales saldos es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
ACTIVOS FINANCIEROS – CORRIENTE:		
Préstamo Balearia Fideicomiso Mercantil	<u>904,165</u>	<u>1,335,371</u>
ACTIVOS FINANCIERO – NO CORRIENTE:		
Préstamo Balearia Fideicomiso Mercantil	300,000	794,000
Derechos fiduciarios	<u>678,394</u>	<u>55,721</u>
Total	<u>978,394</u>	<u>849,721</u>
CUENTAS POR PAGAR:		
Accionistas	<u>492,524</u>	<u>492,524</u>

Estos saldos y transacciones son efectuados en similares condiciones que con terceros.

#### **14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

En diciembre de 2019 surgió COVID-19 en una localidad de la República de China, y posteriormente se extendió por todo el mundo entero. La “OMS” ha declarado que el COVID-19 es una pandemia que resulta en varias restricciones impuestas por gobiernos, estatales y locales y entidades privadas que incluyen restricciones de viaje, cierre de fronteras, restricciones en reuniones públicas, órdenes de permanencia en el hogar y cuarentena de personas. Después de un seguimiento de respuestas del gobierno nacional, en un esfuerzo por mitigar la propagación de “COVID-19”, a partir del 17 de marzo de 2020, la Compañía cerró temporalmente sus oficinas y cesó temporalmente sus actividades. Además, hemos tomado varias medidas para fortalecer aún más nuestra posición financiera, y mantener la liquidez y flexibilidad financiera, que incluyen ajustes al presupuesto del año 2020. Esto ha ocasionado que la finalización de la construcción se tenga que reprogramar, actualmente está reprogramado concluir la Torre D en el mes de Octubre del 2020 y la Torre E en el mes de noviembre del 2020. Como el “COVID-19” es complejo y evoluciona rápidamente, los planes de la Compañía como se describió anteriormente pueden cambiar. En este punto, no podemos estimar razonablemente la duración y la gravedad de esta pandemia, que podría tener un impacto negativo importante en el negocio.

#### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.

---