

SIETEFE S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en septiembre 26 de 1986, su actividad principal es el arrendamiento de locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración, seguridad y mantenimiento del Paseo Comercial BOCCA, ubicado el Km. 1 vía Samborondón.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican en efectivo, banco y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Efectivo y Banco. - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en banco local.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Muebles y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de muebles y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de equipos de computación, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas.

En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de muebles y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos	10

2.5.4 Retiro o venta de muebles y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

2.6 Propiedades de inversión. - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro valor.

2.7 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. 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.

2.7.1 Préstamos. - Representa pasivo financiero con entidad financiera, que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registra en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Este préstamo se clasifica 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, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.7.2 Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

2.7.3 Baja de un pasivo financiero. - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.8 Beneficios a trabajadores

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio), es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9 Participación de trabajadores.- La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.10 Impuestos. - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Reconocimiento de ingresos. - Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado del servicio prestado.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se debe realizar 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas

Paso 3, determinar el precio de la transacción

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

2.12 Gastos. - Son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación. Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

2.13 Compensación de saldos y transacciones. - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

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

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las 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 modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. EFECTIVO Y BANCO

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	100	100
Banco (1)	<u>49,054</u>	<u>143,640</u>
Total	<u>49,154</u>	<u>143,740</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representa saldo en cuenta corriente en banco local.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 15	1,049,029	1,009,083
Clientes		8,015
(-) Deterioro en cuentas por cobrar		<u>(8,015)</u>
Total	<u>1,049,029</u>	<u>1,009,083</u>
<i>Clasificación</i>		
Corriente	157,243	117,297
No corriente	<u>891,786</u>	<u>891,786</u>
Total	<u>1,049,029</u>	<u>1,009,083</u>

5. IMPUESTOS

5.1 Activo del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IVA	5,466	9,059
Retenciones IR	<u>4,385</u>	—
Total	<u>9,851</u>	<u>9,059</u>

5.2 Pasivos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones IR	1,417	2,920
Retenciones IVA	<u>22</u>	<u>24</u>
Total	<u>1,439</u>	<u>2,944</u>

5.3 Activo por impuesto diferido. - Se origina por el reconocimiento de la provisión por obligaciones por beneficios definidos.

5.4 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...
	<u>2019</u>
	(en U.S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	46,626
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Gastos no deducibles	42,585
Utilidad gravable	<u>89,211</u>
Tasa de impuesto	22%
Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados	<u>19,626</u>

- (1) De conformidad con la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

5.5 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

6. EQUIPOS Y MUEBLES

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Costo	81,094	47,174
Depreciación	(31,686)	(22,446)
Total	<u>49,408</u>	<u>24,728</u>
<i>Clasificación:</i>		
Muebles y enseres	4,146	4,836
Equipos	15,865	19,892
Vehículos	<u>29,397</u>	—
Total	<u>49,408</u>	<u>24,728</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

<u>Costo:</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
DICIEMBRE 31, 2018	6,899	40,275		47,174
Adquisición	—	—	33,920	33,920
DICIEMBRE 31, 2019	<u>6,899</u>	<u>40,275</u>	<u>33,920</u>	<u>81,094</u>
<u>Depreciación:</u>				
DICIEMBRE 31, 2018	(2,063)	(20,383)		(22,446)
Depreciación	<u>(690)</u>	<u>(4,027)</u>	<u>(4,523)</u>	<u>(9,240)</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>(2,753)</u>	<u>(24,410)</u>	<u>(4,523)</u>	<u>(31,686)</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	3,407,195	3,364,696
Depreciación acumulada	<u>(1,025,601)</u>	<u>(940,612)</u>
Total	<u>2,381,594</u>	<u>2,424,084</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,698,988	1,698,988
Edificios	<u>682,606</u>	<u>725,096</u>
Total	<u>2,381,594</u>	<u>2,424,084</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como siguen:

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
DICIEMBRE 31, 2018	1,698,988	1,665,708	3,364,696
Adquisiciones	_____	<u>42,499</u>	<u>42,499</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>1,698,988</u>	<u>1,708,207</u>	<u>3,407,195</u>
<u>Depreciación:</u>			
DICIEMBRE 31, 2018		(940,612)	
Depreciación		<u>(84,989)</u>	
DICIEMBRE 31, 2019		<u>(1,025,601)</u>	

8. PRÉSTAMO

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
<u>Garantizado – al costo amortizado</u>	
Préstamo bancario (1)	<u>19,606</u>
<u>Clasificación</u>	
Corriente	8,116
No corriente	<u>11,490</u>
Total	<u>19,606</u>

Un detalle del préstamo bancario es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
<u>Institución Financiera</u>	
Banco Bolivariano S.A., préstamo con vencimiento mensuales hasta mayo 2022, con una tasa de interés del 11.83% anual	<u>19,606</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 15	665,533	500,221
Garantías	68,064	72,119
Proveedores	<u>1,502</u>	<u>2,013</u>
Total	<u>735,099</u>	<u>574,353</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	661,778	496,977
No corriente	<u>73,321</u>	<u>77,376</u>
Total	<u>735,099</u>	<u>574,353</u>

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	8,228	13,952
Beneficios sociales	1,587	1,865
IESS por pagar	<u>282</u>	<u>278</u>
Total	<u>10,097</u>	<u>16,095</u>

11. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	18,098	16,213
Desahucio	<u>2,947</u>	<u>2,584</u>
Total	<u>21,045</u>	<u>18,797</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al IESS.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Saldo al comienzo del año	16,213
Costo laboral	<u>1,885</u>
Saldo al final del año	<u>18,098</u>

Desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Universidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Un detalle es como sigue:

	... Diciembre 31... 2019 (en U.S. dólares)
Saldo al comienzo del año	2,584
Costo laboral	<u>363</u>
Saldo al final del año	<u>2,947</u>

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de estos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 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 significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Administración, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

12.1.1 Riesgo de liquidez. - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración 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 y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.2 Riesgo de capital. - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

12.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y Banco, nota 3	49,154	143,740
Cuentas por cobrar, nota 4	1,049,029	1,009,083
Total	1,098,183	1,152,823
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamo, nota 8	19,606	
Cuentas por pagar, nota 9	735,099	574,354
Total	754,705	574,354

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

- 13.1 Capital social.** - Representa 20,000 acciones de valor nominal US\$0.04, todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está conformado de la siguiente forma:

	Acciones	US\$	%
MIRIAN FERNÁNDEZ DURÁN	6,800	272	34
MÓNICA FERNÁNDEZ DURÁN	6,600	264	33
ROBERTO FERNÁNDEZ DURÁN	<u>6,600</u>	<u>264</u>	<u>33</u>
Total	<u>20,000</u>	<u>800</u>	<u>100</u>

- 13.2 Reservas.** - Las reservas incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Legal	400	400
Facultativa	<u>67,539</u>	<u>67,539</u>
Total	<u>67,939</u>	<u>67,939</u>

- 13.2.1 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

- 13.2.2 Reserva facultativa.** - Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de la Junta General de Accionistas.

- 13.3 Resultados acumulados.** - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	175,750	421,855
Resultados acumulados provenientes de la aplicación por primera vez de las NIIF	<u>2,512,196</u>	<u>2,512,196</u>
Total	<u>2,687,946</u>	<u>2,934,051</u>

13.3.1 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

13.3.2 Resultados acumulados.- Los saldos acreedores de las reservas de capital y por revaluación de propiedades, podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

13.4 Dividendos pagados. - Según Acta de Junta General Ordinaria y Universal de los accionistas celebrada el 3 de septiembre del 2019, los accionistas decidieron distribuir US\$273,600 de las utilidades de años anteriores.

14. GASTOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Depreciación	94,229	88,003
Servicios terceros	78,766	108,516
Sueldos y beneficios sociales	21,298	20,334
Tasas, impuestos y multas	20,923	20,038
Servicios básicos	14,109	14,109
Intereses pagados	3,689	
Suministros	42	2,526
Mantenimiento		9,537
Otros	<u>20,694</u>	<u>22,412</u>
Total	<u>253,750</u>	<u>285,475</u>

15. PRINCIPALES SALDOS ENTRE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.	521,564	519,763
TASSOTELI S.A.	501,465	462,475
INTOMACRO S.A.	26,000	26,000
ROBERTO FERNÁNDEZ DURÁN		<u>845</u>
Total	<u>1,049,029</u>	<u>1,009,083</u>

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuenta por pagar:</u>		
ACCIONISTAS	416,978	240,666
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND, S.A.	198,000	209,000
INTOMACRO S.A.	<u>50,055</u>	<u>50,555</u>
Total	<u>665,533</u>	<u>500,221</u>

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decreta el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este Informe (marzo 25, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos 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 para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones.