Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

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

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

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.:

Opinión

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

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

Base para la Opinión

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

KPMG del Ecuador

SC - RNAE 069

30 de junio de 2020

Jhonny R. Bolívar Isturiz, Socio

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Montos expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Activos	Nota		2019	2018
Activos corrientes:				
Efectivo en bancos	6	US$	982.194	857.412
Deudores Comerciales			28.111	20.431
Impuesto por Cobrar			85.326	92.935
Total activos corrientes			1.095.631	970.778
Inversiones en acciones	7		146.907	146.907
Propiedades de inversión, neto	8		4.285.312	4.402.470
Otros activos			975	
		US$	5.528.825	5.520.155
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos corrientes:				
Acreedores Comerciales		US$	50.275	53.614
Impuesto a la renta por pagar			180.924	165.162
Total pasivos corrientes			231.199	218.776
Otros pasivos			28.006	9.650
Pasivo por imuestos diferidos	9(c)		443.766	458.944
Total pasivos			702.971	687.370
Patrimonio de los accionistas:	10			
Capital acciones - acciones comunes y nominativas de US$0.04 cada una suscritas y pagadas 71.748 acciones				
Reserva legal			2.870	2.870
Resultados acumulados por efectos de transición a NIIF			1.611	1.611
Utilidades disponibles			3.433.633	3.433.633
Total patrimonio de los accionistas			1.387.740	1.394.671
			4.825.854	4.832.785
		US$	5.528.825	5.520.155

PBP Representaciones Cía. Ltda.

Pamela Villagómez
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Montos expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Nota		2019	2018
Ingresos operacionales - Arrendamientos	12	US$	986.598	1.051.495
Otros ingresos			22.499	47.704
			1.009.097	1.099.199
Gastos de operación	13		(424.228)	(526.577)
Utilidad antes de impuesto a la renta			584.869	572.622
Impuesto a la renta	9 (a)		(163.203)	(144.026)
Utilidad neta			421.666	428.596
Otro resultado integral:				
Partida que no se reclasifica posteriormente a resultados del período - ganancias actuariales y por planes de beneficios definidos				11.664
Total resultado integral del período		US$	421.666	440.260

PBP Representaciones Cía. Ltda.

Pamela Villagómez
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Montos expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

			Reservas				
		Capital acciones	Legal	Aplicación NIIF por primera vez	Total reservas	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US$	2.870	1.611	3.433.633	3.435.244	1.370.845	4.808.959
Transacciones con los accionistas:							
Pago de dividendos		-	-	-	-	(416.434)	(416.434)
Utilidad neta		-	-	-	-	428.596	428.596
Otros resultados integrales		-	-	-	-	11.664	11.664
Saldo al 31 de diciembre de 2018		2.870	1.611	3.433.633	3.435.244	1.394.671	4.832.785
Transacciones con los accionistas:							
Pago de dividendos		-	-	-	-	(428.596)	(428.596)
Utilidad neta		-	-	-	-	421.665	421.665
Otros resultados integrales		-	-	-	-		-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$	2.870	1.611	3.433.633	3.435.244	1.387.740	4.825.854

PBP Representaciones Cía. Ltda.

Pamela Villagómez
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.
(Subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corporation)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Montos expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

		2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	US$	421.665	428.596
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		129.450	130.675
Otros ingresos no operacionales, neto		(15.985)	(24.572)
Cambios netos en activos y pasivos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar y otros activos		(1.047)	4.129
Disminución en cuentas por pagar		(162)	(41.645)
Aumento (disminución) de impuesto a la renta por pagar		15.762	(10.920)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		549.683	486.263
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad, muebles y equipos, neto utilizado en las actividades de inversión		(15.456)	-
Dividendos recibidos		19.151	24.572
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados		(428.596)	(416.434)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		124.782	94.401
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		857.412	763.011
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US$	982.194	857.412

PBP Representaciones Cía. Ltda.

Pamela Villagómez
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

(1) Entidad que Reporta

Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A., se constituyó el 23 de julio de 1987. La Compañía es subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corp. – COIC de Estados Unidos de América con el 99,99% de participaciones y de Yonder Investment Corporation con el 0,01% de participaciones.

Su objeto social es efectuar inversiones en el país, y fomentar en forma directa e indirecta exportaciones de todo tipo de bienes y además efectuar asesoría en operaciones comerciales y financieras. La Compañía es propietaria de bienes inmuebles los cuales son arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. República de El Salvador N36-230 y Av. Naciones Unidas - Quito.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Conformidad

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 de junio de 2020 y serán puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

(b) Base de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración de la Compañía, efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables en relación con los montos presentados de activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y en otros factores relevantes. La Compañía aplica sus mejores estimaciones y juicios; sin embargo, los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

(Continúa)

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y algunos otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base para formar los juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinable por otras fuentes.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

(3) Políticas de Contables Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en los estados financieros.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

(b) Instrumentos Financieros

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

La Compañía reconoce inicialmente deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en la fecha en que se originan, todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible a su adquisición o emisión (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo es inicialmente medido al precio de la transacción.

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

Activos Financieros

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

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

(Continúa)

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

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

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

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

- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía;

- los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos;

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

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

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

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

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento.

(Continúa)

Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

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

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

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

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

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo en bancos, deudores comerciales e impuesto por cobrar.

Partidas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales por servicios o arrendamientos.

(Continúa)

Efectivo en Bancos

El efectivo en Bancos se compone de los saldos en efectivo en caja y bancos, y son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: Acreedores comerciales, impuestos a la renta por pagar y otros pasivos.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(c) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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 del mercado en la fecha de medición.

Los siguientes supuestos, en donde fue práctico, fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

Categorías de Instrumentos Financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

		Corriente	
		2019	2018
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo en bancos	US$	982.194	857.412
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Deudores comerciales		28.111	20.431
Total activos financieros	US$	1.010.305	877.843
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Acreedores comerciales /			
Total pasivos financieros	US$	50.275	53.614

Efectivo en Bancos

El valor en libros de estos instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de liquidez inmediata.

Deudores comerciales y Acreedores Comerciales

Para deudores comerciales y acreedores comerciales el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(d) Propiedades de Inversión

Reconocimiento y Medición

Propiedades de inversión se reconocen como un activo, si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Las partidas de propiedades de inversión son valorizadas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo esté apto para su funcionamiento y uso previsto. La Compañía consideró como costo atribuido al momento de la adopción inicial de las NIIF, la opción de valor razonable realizando un reavalúo con corte al 31 de diciembre de 2010.

Los costos del mantenimiento de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados cuando ocurren.

(Continúa)

Depreciación

La depreciación de propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados aplicando el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas, puesto que estas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Las vidas útiles estimadas en base a los informes de los peritos avaluadores para los periodos actual y comparativo son los siguientes:

	Estimadas en años
Edificios:	
Estructura	42 - 59
Parqueadero, Bodegas	59
Muebles y equipos	10

La Compañía eligió el modelo del costo para medir sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 40 Propiedades de Inversión.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar.

(Continúa)

El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

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

(f) Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Otros arrendamientos son arrendamientos operacionales y no son reconocidos en el estado de situación financiera. La Compañía ha revisado sus contratos y concluido que todos sus arrendamientos son operacionales. Los pagos realizados bajo un arrendamiento operacional se reconocen en resultados bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento.

(Continúa)

(g) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

La obligación de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Además, dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado.

La Compañía reconoce en otros resultados integrales la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a los empleados.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados prestados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente, hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos.

Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad, así como cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidos.

ii. Beneficios por Terminación

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

(Continúa)

iii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

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

(h) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingentes, originadas en reclamos, litigios multas o penalidades en general, se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

(i) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Ingresos

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado de utilidades cuando el servicio es prestado. Ningún ingreso es reconocido si existe incertidumbre significativa respecto a la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

El ingreso por arriendo es reconocido al momento de la exigibilidad del cobro, de acuerdo con las estipulaciones contractuales.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuesto corriente e impuesto diferido. Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos en resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en patrimonio.

El impuesto corriente es el estimado a pagar por la base imponible del ejercicio, usando la tasa impositiva corporativa ecuatoriana vigente.

(Continúa)

Los impuestos diferidos son reconocidos determinando las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reportes financieros y los montos usados para propósitos impositivos.

Los impuestos diferidos son valuados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando son reversadas, basándose en las leyes aprobadas a la fecha del balance.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuesto diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(k) Uniformidad en la Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados en los estados financieros.

(l) Cambios en Políticas Contables Significativas

Una serie de nuevas normas están en vigor para los ejercicios anuales que comiencen después del 1 de enero de 2019 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las normas nuevas o modificadas en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

(4) Adopción de Normas Nuevas y Revisadas

La Compañía evaluó la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos y concluyó que no existe impactos importantes en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía debido a que los contratos de arrendamiento no representaban alto grado de materialidad.
Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de un negocio (modificaciones de la NIIF 3)
- Definición de material (modificaciones de las NIC 1 y 8)

La Sucursal no espera que las nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

(5) Administración de Riesgos

(a) Factores de Riesgo Financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financiero; riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tasa de interés y riesgo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

(Continúa)

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía a través de sus normas y procedimientos de administración pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

i. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, que afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no cuenta con operaciones de crédito; por lo tanto, no existe análisis de sensibilidad por este concepto.

Riesgo de Cambio

Debido a sus operaciones, la Compañía no está expuesta al riesgo de cambio por operaciones con moneda extranjera.

ii. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La antigüedad de los saldos de los deudores comerciales a la fecha del estado de situación financiero es la siguiente:

		2019	2018
Por vencer			
De 1 a 60 días	US$	15.518	20.431
Más de 60 días		12.593	-
Total	US$	28.111	20.431

(Continúa)

iii Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo.

El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para liquidar sus acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en dólares americanos):

Al 31 de diciembre de 2019		Hasta 1 año
Acreedores comerciales	US$	50.275
Impuesto a la renta por pagar		180.924
Al 31 de diciembre de 2018		**Hasta 1 año**
Acreedores comerciales	US$	53.614
Impuesto a la renta por pagar		165.162

(b) Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

(6) Efectivo en Bancos

Los saldos del efectivo en bancos que se muestran en los estados de situación financiera son como sigue:

		2019	2018
Bancos y otras instituciones financieras:			
Citibank N. A. Sucursal Ecuador	US$	982.194	857.412

(7) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene en la Bolsa de Valores de Quito acciones ordinarias y nominativas de US$1 cada una, las cuales fueron cedidas por la compañía Cititrading S. A. – Casa de Valores (subsidiaria) dentro del proceso de disolución y liquidación de la misma.

(Continúa)

La inversión se encuentra registrada al costo, al cierre de cada año se realiza una evaluación de deterioro de estas acciones. Al 31 de diciembre no existen indicios de deterioro.

El 25 de febrero de 2014 la Junta Bancaria mediante Resolución No. JB-2014-2802 resolvió disponer a Citibank N. A. Sucursal Ecuador la desinversión en Cititrading S. A. Casa de Valores debido a que Citibank N. A. Sucursal Ecuador, registra una propiedad indirecta y/o posición dominante en Cititrading S. A. Casa de Valores. La condición descrita anteriormente afectó la continuidad de las operaciones de Cititrading S. A. Casa de Valores, por lo que en el año 2015, inició su proceso de liquidación, según decisión unánime de disolución voluntaria y anticipada tomada por sus Accionistas en Junta celebrada el 23 de enero de 2015. En Junta General de Accionistas celebrada el 4 de agosto de 2017, se aprobó el balance final de operaciones y el cuadro de distribución del haber social, así como, solicitar la cancelación voluntaria de la inscripción de la Compañía en el Registro de Mercado de Valores. En el año 2018, Cititrading S.A. Casa de Valores obtiene la aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros sobre el proceso de disolución y liquidación voluntaria.

(8) Propiedades de Inversión

A continuación se presenta un resumen del movimiento de propiedades de inversión:

		Saldo al 31 de diciembre 2018	Adiciones	Reclasificaciones	Bajas	Depreciación del año	Saldo al 31 de diciembre 2019
Costo:							
Edificios	US$	5.721.598	-	-	-	-	5.721.598
Instalaciones y adecuaciones		164.566	15.456	10.539	(24.537)	-	166.024
Terrenos		886.214	-	-	-	-	886.214
Muebles y equipos		54.487	-	(10.539)	(8.693)	-	35.255
Otros							
Pinacoteca		5.600	-	-	-	-	5.600
Subtotal		6.832.465	15.456	-	(33.230)	-	6.814.691
Depreciación Acumulada:		(2.429.995)	-	-	30.066	(129.450)	(2.529.379)
	US$	4.402.470	15.456	-	(3.164)	(129.450)	4.285.312

		Saldo al 31 de diciembre 2017	Adiciones	Reclasificaciones	Bajas	Depreciación del año	Saldo al 31 de diciembre 2018
Costo:							
Edificios	US$	5.721.598	-	-	-	-	5.721.598
Instalaciones y adecuaciones		164.566	-	-	-	-	164.566
Terrenos		886.214	-	-	-	-	886.214
Muebles y equipos		54.487	-	-	-	-	54.487
Otros							
Pinacoteca		5.600	-	-	-	-	5.600
Subtotal		6.832.465	-			-	6.832.465
Depreciación Acumulada:		(2.299.320)	-	-	-	(130.675)	(2.429.995)
	US$	4.533.145	-	-	-	(130.675)	4.402.470

(Continúa)

La Administración estima que el valor razonable de las propiedades de inversión - inmuebles al 31 de diciembre de 2019 es de US$8.030.000 (US$16.213.950 en 2018), de acuerdo al siguiente detalle:

Propiedad de inversión	Área		Valor estimado metro cuadrado		Valor razonable estimado
Edificio					
Citiplazqa - Quito	8.308 m2	US$	337	US$	2.800.000
Plaza del Sol - Guayaquil	1.298 m2		1.387		1.800.000
Terreno	1.875 m2		1.830		3.430.000
				US$	8.030.000

El valor estimado del metro cuadrado se consideró en base al valor de mercado de bienes inmuebles en las respectivas zonas en las que se ubican las propiedades de inversión.

Los inmuebles propiedad de la Compañía, la totalidad se encuentran bajo la figura de un arrendamiento operativo con cinco compañías en el 2018 y tres compañías en el 2019, una de ellas es una compañía relacionada.

La Compañía eligió el modelo del costo para medir sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 40 Propiedades de Inversión.

(9) Impuestos

(a) Gasto por Impuesto a la Renta

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

		2019	2018
Gastos/Ingresos por impuesto sobre la renta:			
Corriente	US$	178.381	154.200
Diferido		(15.178)	(10.174)
	US$	163.203	144.026

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta.

(Continúa)

(b) Tasa de Impuesto a la Renta

La siguiente es la conciliación entre la tasa nominal y la tasa efectiva de impuesto a la renta:

		2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	US$	584.869	572.622
Más (menos):			
Gastos no deducibles		101.566	102.426
Ingresos exentos		(19.151)	(47.234)
Base imponible	US$	667.284	627.814
Impuesto a la renta corriente, estimado	US$	166.821	156.954
Tasa efectiva		28,52%	27,41%

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones de impuesto a la renta sobre el impuesto causado es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado contra el impuesto a la renta de períodos subsiguientes previa notificación al Servicio de Rentas Internas.

Al 31 de diciembre de 2019 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos de 2016 al 2019.

(c) Impuesto a la Renta Diferido

Los principales componentes del impuesto a la renta diferido son los siguientes:

2019		Saldo al inicio del año	Efecto en resultados	Saldo al final del año
Pasivo				
Propiedades de Inversión	US$	458.944	(15.179)	443.766

2018		Saldo al inicio del año	Efecto en resultados	Saldo al final del año
Pasivo				
Propiedades de Inversión	US$	469.118	(10.174)	458.944

(Continúa)

(d) Otros Temas Fiscales

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, mediante el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 el 24 de enero de 2013, se modificó la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGER2008-464 publicada inicialmente el 25 de abril de 2008 en el Registro Oficial No. 324, y se estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US$3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas (SRI) el Anexo de Operaciones con partes relacionadas, y de ser superior a US$15.000.000, deberán presentar adicionalmente el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Compañía no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones de Partes Relacionadas, debido a que las transacciones realizadas durante el año 2019 no superan el monto mínimo requerido.

(10) Patrimonio

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la reserva legal constituida supera el 50% del capital social de la Compañía.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas ; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, y Reserva por Valuación generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" registrados en la cuenta resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

(Continúa)

(11) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

		2019	2018
Saldos:			
Efectivo en caja y bancos (nota 6)	US$	982.194	857.412
Transacciones:			
Ingresos operacionales:			
Arriendos (nota 12)	US$	723.884	723.884
Gastos de operación:			
Gastos financieros		244	284

Efectivo en caja y bancos corresponde a una cuenta corriente mantenida en Citibank N. A. Sucursal Ecuador.

Ingresos operacionales - arriendos corresponde a ingresos por arrendamiento de inmuebles a Citibank N. A. Sucursal Ecuador (ver nota 12).

(12) Ingreso por Actividades Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2019 los ingresos por actividades ordinarias se presentan de la siguiente manera:

(a) Flujos de Ingresos

La Compañía genera ingresos principalmente por el arrendamiento de oficinas mediante arrendamiento operativo en calidad de arrendador. Los arrendamientos normalmente son por un periodo de 5 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Otras fuentes de ingresos de actividades ordinarias incluyen los ingresos por recepción de dividendos y reverso de provisiones de jubilación y desahucio.

	Nota		2019	2018
Ingresos por contratos con Clientes	(1)	US$	986.598	1.051.495
Otros Ingresos				
Utilidades Ocasionales			3.348	23.132
Dividendos Ganados			19.151	24.572
Total Otros Ingresos			22.499	47.704
Ingresos Operacionales		US$	1.009.097	1.099.199

(1) Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene los siguientes compromisos:

- Contrato de arrendamiento con Citibank N. A. Sucursal Ecuador, el cual vence en octubre de 2022. La Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento ingresos por US$723.884 en el 2019 (2018 US$723.884).

- Contrato de arrendamiento con Coca Cola de Ecuador S. A., el cual vence en septiembre de 2023. La Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento ingresos por US$160.434 en el 2019 (US$170.869 en el 2018).

- Contrato de arrendamiento con Grünenthal Ecuatoriana Cía. Ltda. el cual venció en marzo de 2020. La Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento ingresos por US$29.437 en el 2019 (US$30.509 en el 2018).

- Contrato de arrendamiento con Counsels & Counsulting Servicios de Consultoría S.A., firmado el 01 de julio de 2019 el cual vence en junio de 2024. La Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento ingresos por US$72.824 en el 2019 (US$69.684 en el 2018).

Un detalle de los ingresos mínimos futuros es como sigue:

Hasta un año	US$	964.519
Entre uno y cinco años		1.165.682
	US$	2.130.202

(b) Desagregación de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

A continuación se presentan los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, los cuales se desglosan por mercado geográfico primario, principales productos y líneas de servicio y oportunidad del reconocimiento de ingresos.

Por año terminado al 31 de diciembre		2019	2018
Mercados geográfcos primarios			
Región costa	US$	169.930	87.055
Región sierra		816.668	964.440
	US$	986.598	1.051.495
Principales líneas de servicio			
Arrendamientos	US$	986.597	1.051.495
Tiempo de reconocimiento de ingresos			
Servicio prestado en un momento determinado	US$	986.598	1.051.495
Otros ingresos		22.499	47.704
Ingresos totales	US$	1.009.097	1.099.199

(Continúa)

(c) Saldos del Contrato

A continuación los saldos de los contratos con clientes sobre deudores comerciales, activo del contrato con clientes es como sigue:

		2019	2018
Cuentas por cobrar, que se incluye en Activos por Contrato	US$	28.111	20.431

(d) Obligaciones de Desempeño y Políticas de Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden en base a la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos en el mes de prestación de servicio.

(13) Gastos por su Naturaleza

El siguiente es un resumen de los gastos por su naturaleza:

			Año terminado el 31 de diciembre de	
	Nota		2019	2018
Gastos operacionales		US$	204.844	225.643
Depreciaciones propiedades de inversión	8		129.450	130.675
Gastos de personal			-	76.212
Impuestos y contribuciones			68.846	72.658
Otros Gastos			21.088	21.389
		US$	424.228	526.577

(14) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene contingencias en su contra que puedan originar un efecto adverso en su situación financiera o en el resultado de las operaciones.

(15) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos, a excepción de los siguientes:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. En marzo 16 de 2020, el Gobierno de Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo.

(Continúa)

La Compañía se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la empresa, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros de la Compañía. Hasta la fecha de autorización de la emisión de estos estados financieros, las actividades operativas de arrendamiento de oficinas se han prestado con normalidad y cumpliendo los protocolos de limpieza, desinfección, protección, distanciamiento, comunicación y contacto con proveedores a fin de asegurar que las medidas de bioseguridad estén acordes con los lineamientos establecidos por las autoridades y la compañía. A la vez que ha aceptado el diferimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de unos de sus clientes, la cual, en criterio de la Administración, no considera material y por lo tanto sin afectaciones en su situación financiera.