

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

**Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2019**

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
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	9-35

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Somos independientes de la compañía, de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

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

3. Párrafo de énfasis – Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa y el Efecto del COVID 19 y las medidas adoptadas

Llamamos la atención sobre las Notas 2 y 20 de los estados financieros, en la que se describe los efectos del COVID-19 y las medidas adoptadas, los cuales se consideran como hechos ocurridos después del período sobre el que se informa que no requieren de ajuste y no generan impacto sobre el reconocimiento y la medición de activos y pasivos a la fecha de preparación de los estados financieros. A la fecha, no se pueden estimar razonablemente los efectos que éstos hechos pudieran tener sobre la situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad a futuro. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

4. Fundamento de la opinión

La Administración es responsable por la otra información, que comprende el informe a la Gerencia de la compañía, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el "Informe a la Gerencia" esté disponible para nosotros después de la fecha de emisión de nuestro informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no cubre la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

5. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la elaboración de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la elaboración de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros 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 las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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; y, también:

- **Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.**
- **Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.**
- **Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.**
- **Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.**

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, 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.



CPA. Luis Galarraga Rivera
C.C. 0912983392
Auditor Externo
Guayaquil - Ecuador
Junio 19, 2020

Registro SC-RNAE-2-766

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2019, con Cifras Comparativas
al 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		31 de Diciembre	
	Nota	2019	2018
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	146.882	105.760
Cuentas por Cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	7	69.514	150.631
Total Activos Corrientes		216.396	256.391
Activos No Corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	7	1.738.515	1.787.775
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	9	3.684.516	3.760.870
Activos por impuesto diferido	10	20.101	13.227
Total Activos No Corrientes		5.443.132	5.561.872
Total Activos		5.659.528	5.818.263

		31 de Diciembre	
	Nota	2019	2018
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar	11	155,556	121,344
Obligaciones Bancarias	12	57,272	108,439
Pasivos por Impuestos Corrientes	8	27,719	32,919
Pasivos Acumulados	13	22,810	24,630
Total Pasivos Corrientes		263,357	287,332
Pasivos No Corrientes			
Otras cuentas por pagar	11	14,042	2,586
Obligaciones Bancarias	12	-	59,065
Obligaciones por Beneficios Definidos	14	301,511	333,301
Pasivos por impuestos diferidos	15	636,317	652,325
Total Pasivos No Corrientes		951,870	1,047,277
Total Pasivos		1,215,227	1,334,609
Patrimonio :			
Capital Social	16.1	579,000	579,000
Reserva Legal	16.2	95,196	95,196
Otras reservas	16.3	1,455,999	1,455,999
Otros resultados integrales	16.4	133,021	55,657
Resultados acumulados	16.5	2,181,085	2,297,802
Total Patrimonio		4,444,301	4,483,654
Total Pasivos y Patrimonio		5,659,528	5,818,263

Francisco Man Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Resultado Integral
Por los Años Terminados al 31 de Diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		31 de Diciembre	
	Nota	2019	2018
Ingresos Ordinarios	17	998,845	1,138,157
Costo de Ventas	18	- 165,543	- 219,007
Utilidad Bruta		<u>833,302</u>	<u>919,150</u>
Gastos de Administración y Ventas	18	- 938,796	- 933,930
Utilidad (Pérdida) Operativa		<u>- 105,494</u>	<u>- 14,780</u>
Otros Ingresos	17	10,384	21,141
Otros Egresos	18	- 27,030	- 34,360
Utilidad (Pérdida) Antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta		<u>- 122,140</u>	<u>- 27,999</u>
Impuesto a la renta corriente	8.2	- 17,458	- 25,065
Impuesto a la renta diferido	8.2	22,883	29,236
Utilidad neta		<u>- 116,715</u>	<u>- 23,828</u>
Otro resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Ganancia (pérdida) actuarial por beneficios definidos	14	77,364	3,785
Total Resultado Integral del Año		<u>- 39,351</u>	<u>- 20,043</u>

Francisco Man Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de Diciembre del 2019, con Cifras Comparativas
al 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facult.	Otras Reservas	ORI	Resultados acumulados		Total Patrimonio	
						NIIF	Resultados		
Saldos al 01 de Enero del 2018	16	579,000	95,196	85,893	1,370,106	51,872	2,046,348	275,282	4,503,697
Pérdida y ganancias actuariales		-	-	-	-	3,785	-	-	3,785
Resultado Integral Del Ejercicio		-	-	-	-	-	-	23,828	23,828
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	16	579,000	95,196	85,893	1,370,106	55,657	2,046,348	251,454	4,483,654
Pérdida y ganancias actuariales		-	-	-	-	77,364	-	-	77,364
Resultado Integral Neto		-	-	-	-	-	-	116,715	116,715
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	16	579,000	95,196	85,893	1,370,106	133,021	2,046,348	134,739	4,444,301

Francisco Man Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2019, con Cifras Comparativas
al 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Operación:			
Recibido de Clientes		983,198	1,119,889
Pagado a Proveedores y Empleados		- 766,530	- 1,168,948
Efectivo Generado por las Operaciones		216,668	- 49,059
Intereses Ganados	17	9,208	18,609
Intereses Pagados	18	- 21,015	- 28,293
Impuesto a la Renta Pagado	8	- 17,458	- 25,065
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado por) Actividades de Operación:		187,403	- 83,808
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Inversión:			
Adquisiciones de Propiedades y Equipos	9	- 36,049	- 11,860
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Inversión		- 36,049	- 11,860
Flujo de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Financiación			
Pagado de Préstamos de Instituciones Financieras Locales	12	- 110,232	- 100,643
Flujo Neto de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Financiación		- 110,232	- 100,643
Aumento (Disminución) Neto en Caja y Bancos		41,122	- 196,311
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Año		105,760	302,071
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Año	6	146,882	105,760

Francisco Man Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)**

1.- Información General:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A., se constituyó el 16 de agosto de 1968 en la ciudad de Guayaquil y fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre del mismo año.

La actividad principal de la compañía es el servicio de hospedaje en hoteles, siendo como complemento a su actividad la venta de comidas y bebidas en cafetería.

Con fecha 27 de noviembre del 2018, la Superintendencia De Compañías Valores y Seguros emite la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2018-00010657 en donde se aprueba la reactivación de la compañía en virtud de haber transcurrido los 50 años de vigencia, otorgados en la escritura de la constitución.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal total de la Compañía alcanza 56 y 61 empleados, respectivamente.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía con fecha 29 de abril del 2020 y posteriormente serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2.- Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables:

2.1 Bases de elaboración

a) Declaración de Cumplimiento

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

La elaboración de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

A partir de la evaluación de la gerencia al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se han elaborado bajo hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud

(OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque la entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a la evaluación y los planes para recuperarse por parte de la gerencia; y considera que no hay riesgo de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se la ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

b) Bases de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto: por los pasivos por beneficios definidos medidos a valor razonable (de acuerdo al plan de beneficios definidos menos valores presentes).

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de sus estados financieros son las siguientes:

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.2.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición, excepto activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral.

La compañía no presenta activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costo financiero.

La compañía tiene en esta categoría: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones hasta su vencimiento al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingresos financieros en el estado de resultado integral. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

La compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se esperan mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después de su reconocimiento inicial, se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en el patrimonio en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja.

La compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios a resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas (PCE) se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento (una PCE de por vida).

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

2.2.3 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultado integral.

La compañía mantiene en esta categoría proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando se tiene el derecho legal de compensarlos, y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.2.4 Inventarios

Los inventarios son medidos al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

2.2.5 Propiedad, planta y equipos

La propiedad (excepto terrenos), planta y equipos se encuentra valorada al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en la cuenta "Superávit de revaluación", excepto si se revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, planta y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La propiedad, planta y equipos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	Años
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultado integral.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.2.6 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la elaboración del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto precedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultado integral cuando se retira el activo.

2.2.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y hacer una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

2.2.8 Beneficios a empleados

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Estos corresponden principalmente:

- Participación de los trabajadores en las utilidades: Se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- Vacaciones: Se registra el costo de las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Décimo tercer y cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Largo plazo

La compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base en estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado.

La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio en otros resultados integrales.

Al cierre del año 2019 y 2018 las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando en la Compañía.

La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador (de alta calidad de Estados Unidos), pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica.

2.2.9 Reconocimiento de ingresos

El análisis determinado por la compañía para reconocer los ingresos en función de la Norma Internacional de Información financiera No. 15 (Ingresos procedentes de contratos con clientes), es el siguiente:

- a) Contrato.- Los contratos de la compañía cumplen con lo establecido en la norma:
- El contrato fue aprobado
 - Se identifica las condiciones, los derechos y condiciones de pago
 - El contrato tiene sustancia comercial

- b) Obligaciones de desempeño.- Dentro de los contratos se identifican claramente los servicios asociados o relacionados con el objeto principal de la compañía.
- c) Precio de la transacción.- Dentro de los contratos se identifica el precio global del contrato.
- d) Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño.- Es necesario identificar los precios por cada tipo de bienes o servicios y esto se encuentra reflejado en el contrato del cliente.
- e) Reconocer los ingresos de acuerdo a como se satisfacen las obligaciones de desempeño.- La compañía reconoce el ingreso en el momento que se efectúa la venta.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

2.2.10 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.2.11 Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se

espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo que se informa.

2.2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 presenta netos en las cuentas de resultados.

2.3 Normas Internacionales de información financiera emitidas vigentes y aún no vigentes

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas que entraron en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero del 2019 y aquellas que entrarán en el año 2020. En este sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas, según le sea aplicable.

Notas	Fecha de vigencia
NIIF 16.- Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23.- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9.- Características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificación NIC 19.- Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
Modificación NIC 28.- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 Y NIC 28.- Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Indefinida
Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera	1 de enero de 2020
Modificación NIC 1 y NIC 8.- Enmiendas a la definición material	1 de enero de 2020
Modificación NIIF 9 y NIIF7.- Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
NIIF 17.- Contratos de seguro	1 de enero de 2021

A continuación resumimos las normas o interpretaciones que se consideran le serán aplicables a la compañía:

NIIF 9.- Instrumentos Financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada a los actuales.

El modelo de deterioro de NIIF 9 es único para todos los activos financieros, a diferencia de la NIC 39 actual que tiene modelos de deterioro distintos para los activos a costo amortizado y para los activos disponibles para la venta.

El modelo de deterioro es un enfoque dual de la valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de próximos 12 meses o basadas en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Existe la opción de aplicar un método simplificado para ciertos activos (cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales) de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

NIIF 15.- Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, esta nueva norma es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamiento, instrumentos financieros y contratos de seguro. Pretende mejorar las inconsistencia y debilidades de la Norma Internacional de Contabilidad #18 (Ingresos) y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañía e diferentes industrias y regiones.

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferencia entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero.

La Compañía no ha tenido impacto significativo en los estados financieros adjuntos.

CINIIF 23.- Incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias

Esta interpretación aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Modificación NIIF 9.- Características de pago anticipado con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición solo pago de principal e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de solo pago de principal e intereses.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

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

Modificación NIC 19.- Modificaciones, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de

servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después del cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo por beneficios definidos neto establecida en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Solo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

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

3 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La elaboración de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La Administración considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de elaboración de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La elaboración de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

Estimación por deterioro de cuentas por cobrar clientes

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar. La Compañía reconoce una reserva para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

La estimación de este deterioro fue determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La estimación para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el

valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Obligaciones por beneficios a empleados

El valor presente de las obligaciones de planes definidos se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4 Administración de Riesgos

4.1 Factores 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, a sus resultados.

La gestión de riesgo está controlada por la Gerencia Financiera siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

Riesgo de mercado. -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones bancarias que devengan intereses y los depósitos en bancos.

(a) Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón que se mantiene préstamos contratados con instituciones financieras locales, cuyas tasas de interés son fijas (comparables a las del mercado) durante la vigencia de los contratos de dichos préstamos.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés por medio de una cartera equilibrada de préstamos a tasa fija.

Riesgo de crédito. -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones asumidas en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras (efectivo y equivalentes de efectivo).

(a) Cuentas por cobrar comerciales

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de créditos importantes. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a las políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo. La calificación de crédito del cliente se determina sobre la base de un tablero que detalla la calificación de riesgo de crédito. Las cuentas por cobrar a los clientes se controlan regularmente y los embarques a los clientes del exterior se cubren con cartas de crédito.

La necesidad de registrar una desvalorización se analiza a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa. Además, existe un número importante de cuentas por cobrar menos categorizadas en grupos homogéneos y cuya desvalorización se evalúa de manera colectiva. El cálculo de la desvalorización se basa en la información histórica real. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del período sobre el que se informa es el importe en libros de cada categoría de activo financiero.

La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los saldos con clientes comerciales.

(b) Efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros

La Compañía únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuentan con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución financiera.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	<u>Calificación</u>
<u>Instituciones Financieras</u>	<u>2019 (*)</u>
Banco De Guayaquil S.A.	AAA / AAA

(*) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Riesgo de liquidez. –

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la misma que 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. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivo 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 deudas y patrimonio.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la *deuda neta dividida entre el capital total*. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Las ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2019	2018
Préstamos y obligaciones financieras, nota 12	57.272	167.504
Cuentas por pagar proveedores, nota 11	92.754	84.070
Cuentas por pagar a compañías relacionadas, nota 11	43.939	7.657
	<u>193.965</u>	<u>259.231</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo más inversiones temporales	(146.882)	(105.760)
Deuda neta	47.083	153.471
Total patrimonio neto	<u>4.444.301</u>	<u>4.483.654</u>
Capital total	<u>4.491.384</u>	<u>4.637.125</u>
Ratio de apalancamiento	1%	3%

5 Categoría de Instrumentos financieros

Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2019	2018
Activos Financieros		

Efectivo y bancos, nota 6	146.882	105.760
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, nota 7	974.185	1.114.473
Total	1.121.067	1.220.233

Pasivos Financieros

Préstamos y obligaciones financieras, nota 12	57.272	167.504
Cuentas por pagar proveedores, nota 11	92.754	84.070
Cuentas por pagar a compañías relacionadas, nota 19	43.939	7.657
Total	188.965	259.231

6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Efectivo	143.094	97.793
Banco (1)	3.788	7.967
Total	146.882	105.760

(1) Representan saldos en cuenta corriente del banco local, el cual es de libre disponibilidad y no generan intereses.

7 Cuentas por cobrar comerciales y otras Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	-	-
(-) Provisión para cuentas incobrables	-	-
Subtotal	-	-
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionados locales (1)	974.185	1.114.473
Funcionarios y empleados	2.185	2.627
Anticipo a proveedores (2)	24.920	14.567
Otras (3)	806.739	806.739
Subtotal	1.808.029	1.938.406
Total	1.808.029	1.938.406

Clasificación:

Corriente	69.514	150.631
No corriente	1.738.515	1.787.775

(1) (Ver Nota 19, Operaciones con partes relacionadas)

(2) Corresponde a avances realizados a proveedores locales por la compra de bienes y servicios.

(3) Corresponde a valores pendientes por liquidar por mantenimiento y reparaciones del Hotel.

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Las ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en períodos anteriores a la fecha. Al establecer las ratios de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichas ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con la Compañía.

8 Impuestos corrientes

8.1 Activos y pasivos por impuesto corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuesto corriente consistían de lo siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2019	2018
Activos por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	-
Total Activos por impuesto corriente	-	-
Pasivos por impuesto corriente:		
Iva por pagar	13.474	13.933
Retenciones en la fuente de iva por pagar	618	356
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	529	556
Impuesto a la renta por pagar	4.231	6.891
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	8.867	11.183
Total Pasivos por impuesto corriente	27.719	32.919

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una conciliación entre la utilidad o pérdida según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	-122.140	-27.999
(+) Gastos no deducibles	191.971	128.257
Utilidad (Pérdida):	69.831	100.258
Impuesto a la renta causado	17.458	25.065

Anticipo calculado	14.238	17.305
--------------------	--------	--------

Impuesto a la renta reconocido en los resultados	17.458	25.065
--	--------	--------

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro de los plazos de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. La compañía no ha sido fiscalizada en los últimos 3 años.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa general del impuesto a la renta para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018 es es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% cuando la compañía incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, participes, contribuyentes, beneficiarios o similares conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

9 Propiedad, planta y equipos

Un resumen de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Activos fijos:		
Terrenos	498.525	498.525
Construcciones en proceso	45.670	19.841
Edificios	3.871.106	3.871.106

Maquinaria y equipos	267.019	256.799
Vehículos	44.634	44.634
Total de propiedad, planta y equipos	4.726.954	4.690.905
(-) Depreciación acumulada	1.042.439	930.035

Neto de propiedad, planta y equipos	3.684.516	3.760.870
--	------------------	------------------

Los movimientos de propiedades, planta y equipos durante el periodo 2019 fueron los siguientes:

Costo histórico	Saldos al 31-12-2018	Adiciones	Ventas y/o retiros	Saldos al 31-12-2019
Terrenos	498.525	-	-	498.525
Construcciones en proceso	19.841	25.829	-	45.670
Edificios	3.871.106	-	-	3.871.106
Maquinarias y equipos	256.799	10.220	-	267.019
Vehículos	44.634	-	-	44.634
Total costo histórico	4.690.905	36.049	-	4.726.954
(-) Depreciaciones				
Edificios	709.406	77.422	-	786.828
Maquinaria y equipos	187.897	26.055	-	213.952
Vehículos	32.732	8.926	-	41.658
Total de depreciaciones	930.035	112.403	-	1.042.439
Prop, planta y equipos (neto)	3.760.870			3.684.516

Durante el periodo del 2019 los gastos de depreciación cargados en resultados fueron de \$112.403.

10 Activos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de activos por impuestos diferidos está conformado de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Activo diferido por jubilación patronal	15.900	10.528
Activo diferido por desahucio	4.201	2.699
Total	20.101	13.227

11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales (1):		
Proveedores no relacionados locales	92.754	84.070
Subtotal	92.754	84.070
Otras cuentas por pagar:		

Cuentas por pagar relacionados locales (2)	43.939	7.657
Nómina por pagar	15.490	15.020
less por pagar (3)	13.890	9.926
Tarjetas de crédito	3.525	7.257
Subtotal	76.844	39.860
Total	169.598	123.930

Clasificación:

Corrientes	155.556	121.344
No corrientes	14.042	2.586

(1) Representan saldos de facturas a proveedores de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.

(2) (Ver Nota 19, Operaciones con partes relacionadas)

(3) Incluye valores pendientes de pago correspondientes al aporte personal, aporte patronal y otros al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12 Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los préstamos de acuerdo a los registros contables consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018

Garantizados al costo amortizado:

Obligaciones bancarias	57.272	167.504
Total	57.272	167.504

Clasificación

Corriente	52.272	108.439
No corriente	-	59.065

Resumen de préstamos:

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la compañía, los que son valorizados al costo amortizado:

Acreeedor	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Interés	Valor Nominal	Saldos al 31/12/2018	Abonos año 2019	Saldos al 31/12/2019	Corriente	No Corriente
Banco del Bank	1/7/2016	22/6/2020	9,76%	400.000	167.504	110.232	57.272	57.272	-
			SUMAN	400.000	167.504	110.232	57.272	57.272	-

Las garantías que respaldan el financiamiento son bienes inmuebles.

13 Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los pasivos acumulados consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Beneficios sociales (1)	22.810	24.630
Total	22.810	24.630

(1) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, entre otros.

14 Obligaciones por beneficios definidos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones por beneficios definidos comprenden lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Jubilación patronal	247.913	277.315
Bonificación por desahucio	53.598	55.986
Total	301.511	333.301

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fueron los siguientes:

	Jubilación Patronal		Desahucio	
	2019	2018	2019	2018
Saldo al inicio del año	277.315	239.308	55.986	50.374
Costo por servicio del periodo corriente	24.480	24.280	7.569	7.627
Costo financiero	20.735	19.192	4.190	4.050
Beneficios pagados	-1.991	-2.841	-21.294	-4.904
(Ganancia) pérdidas actuariales	-32.850	-2.624	7.146	-1.161
(Ganancia) sobre reducciones	-39.776	-	-	-
Saldo al fin del año	247.913	277.315	53.598	55.986

Según se indica en el Código del Trabajo del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina con base en los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios con base en estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado separado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	3.00%	0.27%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	13.69%	9.95%
Tasa pasiva referencial	5.87%	5.13%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Precios de transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos pasivos de 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 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2018, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el informe de precios de transferencia (*Ver Nota 19, Operaciones con partes relacionadas*).

15 Pasivo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de pasivo por impuesto diferido consistía de lo siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2019	2018
Pasivo por impuesto diferido	636.317	652.325
Total	636.317	652.325

El detalle de pasivo por impuesto diferido es el siguiente:

	Periodo 2019
Costo revalorizado de edificios	3.201.593
(-) Depreciación acumulada revalorizada	656.327
Subtotal	2.545.267
25% Impuesto diferido al 31 de diciembre	636.317
Saldo Final	636.317

16 Patrimonio

16.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el capital social es de \$579.000 y está constituido por 579.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	579.000	579.000

La Compañía no ha realizado aumento de capital en el presente período, con lo cual el capital social queda fijado en la suma de \$579.000.

16.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías, requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16.3 Otras Reservas

16.3.1 Reserva Facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan a la compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

16.3.2 Reserva por valuación

Corresponde al efecto de los ajustes resultantes de la valuación realizada en años anteriores, a valores de mercado de edificios de propiedad de la compañía. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

16.4 Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos.

16.5 Resultados Acumulados

Efectos provenientes de la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el 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.

Utilidades acumuladas.- Representan los efectos acumulados de utilidades y pérdidas obtenidas en años anteriores y del año corriente.

Resultados del ejercicio.- Representan el resultado obtenido de la actividad económica realizada durante el año en curso.

17 Ingresos operacionales y No operacionales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen del rubro de ingresos se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos Operacionales:		
Ingresos provenientes de la venta de bienes	107.226	136.071
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	891.619	1.002.086
Total	998.845	1.138.157

Los ingresos de la compañía provienen principalmente de la prestación de servicios hoteleros.

	31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos No operacionales:		
Intereses ganados (1)	9.208	18.609
Otros ingresos	1.175	2.532
Total	10.384	21.141

(1) Comprenden intereses ganados por préstamos otorgados a la compañía relacionada (Ver Nota 19, Operaciones con partes relacionadas).

18 Costo de operación y Gastos por su naturaleza

Por los años 2019 y 2018, los costos de operación y gastos por su naturaleza se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Costos de operación	165.543	219.007
Gastos de administración y ventas	938.796	933.930
Gastos financieros (1)	27.030	34.360
Total	1.131.369	1.187.297

(1) Corresponde principalmente a intereses por préstamos recibidos de instituciones financieras y de terceros.

Un detalle de los costos de operación y gastos por su naturaleza, es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2019	2018
<u>Costos de servicios vendidos</u>	165.543	219.007
<u>Gastos operacionales:</u>		
Sueldos y beneficios	578.253	597.463
Promoción y publicidad	4.462	2.079
Gastos de gestión	779	937
Impuestos, contribuciones y otros	86.625	28.067
Servicios básicos	59.491	61.550
Mantenimiento y reparaciones	9.812	9.302
Depreciaciones	112.403	111.964
Gastos varios	<u>86.971</u>	<u>122.568</u>
Sub-total	938.796	933.930
<u>Gastos financieros</u>		
Comisiones bancarias	6.015	6.067
Intereses a terceros	9.760	4.820
Intereses por financiamiento	<u>11.255</u>	<u>23.473</u>
Sub-total	<u>27.030</u>	<u>34.360</u>
Total de Gastos operacionales y financieros	965.826	968.290
Total de Costos y Gastos	<u>1.131.369</u>	<u>1.187.297</u>

Durante el periodo 2019, la compañía realizó las siguientes operaciones comerciales con partes relacionadas:

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo que se informa:

	Relación	<u>2019</u> <u>2018</u>	
		(US Dólares)	
<u>Otras Cuentas por cobrar a corto plazo:</u>			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hotelesa)	Administración	35.026	111.297
- García Man Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	7.383	22.140
Sub-Total		42.410	133.437
<u>Otras Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hotelesa)	Administración	-	41.877
- García Man Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	-	7.384
- Sr. Francisco Mang Ging Cruz	Accionista	931.775	931.775
Sub-Total		931.775	981.036
Totales		974.185	1.114.473

Otras Cuentas por pagar a corto plazo:

- Cipa S.A.	Administración	4.964	5.070
- Man Ging Vergara Simón Anatolio	Accionista	24.156	-
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hotelesa)	Administración	14.818	-
Sub-Total		43.939	5.070

Otras Cuentas por pagar a largo plazo:

- Cipa S.A.	Administración	-	2.587
Sub-Total		-	2.587
Totales		43.939	7.657

20 Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de Salud (OMS) declara como pandemia (enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea) a este virus denominándolo como COVID-19. Las medidas promulgadas por el gobierno ecuatoriano para prevenir la transmisión del virus, incluyen limitaciones al movimiento de personas, restricciones de vuelos y en otras formas de desplazamiento, cierre temporal de negocios y centros educativos y cancelación de eventos afectando a todas las actividades económicas del país. Por lo consiguiente, no es posible aún establecer los efectos de estas medidas en la posición financiera y resultados de operaciones futuras de la Compañía, y por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota, deben ser leídos tomando en cuenta esta situación.