Ferro & Ferro S.A. Diseño

Estados Financieros por el
Período Terminado
al 31 de diciembre del 2019

Índice	Página
Informe del auditor independiente	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas

FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants (Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores)
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares
CINIIF	Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera
SIC	Superintendencia de Compañías

Informe del auditor independiente

A los Señores Accionistas de
Ferro & Ferro S.A. Diseño:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Ferro & Ferro S.A. Diseño (sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ferro & Ferro S.A. Diseño al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Soy independiente de Ferro & Ferro S.A. Diseño de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros y mi informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresaré ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

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

Una vez que lea el Informe Anual de la Gerencia, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los señores Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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 el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

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

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

Los objetivos de mi auditoría son 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 mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifique y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

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

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Quito, febrero 5, 2020

Francisco Calo
Auditor Independiente
RNAE. 1097

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares)

	Nota	31-dic-2019	31-dic-2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	33,073	32,631
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2,080	5,660
Activos por impuestos corrientes	10	29,682	22,041
Otros activos financieros	6	152,750	134,834
Total activos corrientes		217,585	195,166
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	6,244	6,244
Otros activos financieros	6	6,687	6,687
Activos por impuestos diferidos	10	816	431
Propiedades, planta y equipo	7	3,209	3,209
Propiedades de inversión	8	395,214	423,546
Total activos no corrientes		412,170	440,117
Total activos		629,755	635,283
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	59,908	58,636
Pasivos por impuestos corrientes	10	784	927
Otros pasivos		7,671	
Obligaciones acumuladas		3,081	4,780
Total pasivos corrientes		71,444	64,343
Pasivos no Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	21,810	29,590
Provisiones	11	30,000	30,000
Obligaciones por beneficios definidos	12	10,868	9,118
Total pasivos no corrientes		62,678	68,708
Total pasivos		134,122	133,051
Patrimonio	15		
Capital social		27,200	27,200
Reservas		146,843	145,181
Utilidades retenidas		321,590	329,851
Total patrimonio		495,633	502,232
Total pasivos y patrimonio		629,755	635,283

Ver notas a los estados financieros

Esteban Ferro
Gerente General

Margarita Peñafiel
Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Resultado Integral
Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares)

	Nota	31-dic-2019	31-dic-2018
Ingresos por arriendos	16	136,763	143,251
Ingresos por comisiones		4,753	10,790
Sueldos y beneficios sociales	17	(44,705)	(46,738)
Honorarios y asesoría		(40,387)	(36,932)
Gastos por depreciación		(28,331)	(28,165)
Mantenimiento y reparaciones		(19,335)	(3,697)
Impuestos y contribuciones		(9,587)	(9,119)
Seguros		(4,110)	(5,599)
Servicios generales		(2,875)	(2,634)
Otros gastos		(2,440)	(2,442)
Gastos legales			(447)
Perdida por baja activo fijo			(3,595)
Costos financieros		(123)	(192)
Otros ingresos	18	21,725	6,513
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		11,348	20,994
Menos gasto por impuesto a la renta:	10		
Corriente		3,379	4,811
Diferido		(385)	(431)
Total		2,994	4,380
Utilidad del período y total resultado integral		8,354	16,614

Ver notas a los estados financieros

Esteban Ferro
Gerente General

Margarita Peñafiel
Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares)

	Capital social	Reservas	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	27,200	143,589	193,981	135,173	499,943
Apropiación de reserva		1,592		(1,592)	
Dividendos pagados				(14,325)	(14,325)
Utilidad del período				16,614	16,614
Saldos al 31 de diciembre del 2018	27,200	145,181	193,981	135,870	502,232
Apropiación de reserva		1,662		(1,662)	
Dividendos pagados				(14,953)	(14,953)
Utilidad del período				8,354	8,354
Saldos al 31 de diciembre del 2019	27,200	146,843	193,981	127,609	495,633

Ver notas a los estados financieros

Esteban Ferro
Gerente General

Margarita Peñafiel
Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Flujos de Efectivo Método Directo
Por el período terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares)

	31-dic-19	31-dic-18
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	145,096	152,801
Pagos a proveedores y empleados	(130,041)	(107,349)
Impuesto a la renta	(11,020)	(11,696)
Costos financieros	(123)	(192)
Otros ingresos, neto	14,148	234
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	18,060	33,798
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Efectivo pagado por certificados de inversión y **Total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión**	(10,339)	(25,463)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados y **Total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento**	(7,279)	(14,325)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	442	(5,990)
Saldos al comienzo del año	32,631	38,621
Saldos al fin del año	33,073	32,631

Ver notas a los estados financieros

Esteban Ferro
Gerente General

Margarita Peñafiel
Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Flujos de Efectivo
Conciliación del Resultado del Período con el Flujo de Actividades de Operación
Por el período terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresado en dólares)

	31-dic-2019	31-dic-2018
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación:		
Utilidad del período	8,354	16,614
Ajustes para conciliar la utilidad neta del período con el efectivo generado por las operaciones:		
Provisión jubilación patronal y desahucio	1,750	1,961
Depreciación de activos	28,331	28,165
Participación utilidad trabajadores	2,003	3,705
Pérdida baja de activo		3,595
Impuesto a la renta corriente	3,379	4,811
Impuesto a la renta diferido	(385)	(431)
Intereses ganados	(7,579)	(6,277)
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar comerciales	3,580	(2,740)
Incremento en activos por impuestos corrientes	(7,641)	(6,885)
Disminución en cuentas por pagar comerciales	(6,508)	
Disminución en obligaciones acumuladas	(3,702)	(3,652)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(3,522)	(5,068)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	18,060	33,798

Ver notas a los estados financieros

Esteban Ferro
Gerente General

Margarita Peñafiel
Contadora

1. Información General

Ferro & Ferro S.A. Diseño es una Compañía anónima constituida en el Ecuador el 19 de agosto de 1992, su actividad principal se relaciona con el alquiler de bienes inmuebles y las actividades de arquitectura. Actualmente, la Compañía es propietaria de bienes inmuebles que se encuentran ubicados de la siguiente forma: oficinas y parqueaderos en el Edificio Proinco Calisto y oficinas y parqueaderos en el edificio Torre 1492, los mismos que son arrendados a terceras personas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía cuenta con 3 empleados.

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

2. Políticas Contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas - NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. Moneda funcional

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

c. Bases de preparación

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

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

e. Propiedades y equipos

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.
Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

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

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

Ítem	Vida útil (en años)
Vehículos	5
Equipos de computación	3

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

f. Propiedades de Inversión

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

La vida útil para efectos de depreciación de las propiedades de inversión es de 15 y 20 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

g. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

h. Impuestos

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

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

Impuestos diferidos - Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

j. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, efectuando las siguientes simplificaciones para medir su obligación por beneficios definidos con respecto a los empleados actuales:

1- Se ignoró los incrementos de los salarios futuros estimados (es decir, se utilizó los salarios actuales hasta que los empleados reciban los beneficios).

2- Se ignoró la posible mortalidad en servicio de los empleados actuales entre la fecha de presentación de los estados financieros y la fecha en que se espera que los empleados reciban los beneficios.

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

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

k. Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La compañía como arrendador - El concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

l. Reconocimiento de Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por arriendos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en el Nota k.

m. Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

n. Compensación de saldos y transacciones

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

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

o. Instrumentos financieros

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

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

p. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

La Compañía mantiene principalmente activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

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

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados - Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de otras ganancias y pérdidas.

Otros activos financieros y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los otros activos financieros y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son medidos usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa.

Baja en cuenta de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

q. Pasivos financieros

Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3. Estimaciones contables

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

La Compañía efectúa el cálculo de los beneficios definidos sin considerar los incrementos de los salarios futuros estimados y la tasa de mortalidad de los empleados actuales; y utiliza la tasa de descuento para determinar el valor de las obligaciones al final de cada año. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota f.

Provisiones por demandas

Las estimaciones de esta provisión están basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales sobre la cuantía de los desembolsos que se deberían efectuar para liquidar las obligaciones generadas por la demanda. Cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de contingencia, podrían originar un efecto significativo en la provisión registrada.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31-dic-2019	31-dic-2018
Depósitos en cuentas locales	33,003	32,561
Cajas chicas	70	70
Total	**33,073**	**32,631**

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

	31-dic-2019	31-dic-2018
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales y **subtotal**	2,080	4,160
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos entregados a proveedores		1,500
Superintendencia de Compañías Valores y Seguros	6,244	6,244
Total	**8,324**	**11,904**
Clasificación:		
Corriente	2,080	5,660
No corriente	6,244	6,244
Total	**8,324**	**11,904**

6. Otros activos financieros

	31-dic-2019	31-dic-2018
Medidos al costo amortizado		
Certificados de inversión y **subtotal**	152,750	134,834
Medidos al valor razonable con cambios en resultados		
Inversiones en acciones y **subtotal (1)**	6,687	6,687
Total	**159,437**	**141,521**
Clasificación:		
Corriente	152,750	134,834
No corriente	6,687	6,687
Total	**159,437**	**141,521**

(1) Inversiones en acciones

	% de tenencia		Saldo contable	
	31-dic-2019	31-dic-2018	31-dic-2019	31-dic-2018
Manhost S.A.	0.08%	0.08%	6,687	6,687

7. Propiedades y equipo

	31-dic-2019	31-dic-2018
Costo	16,045	16,045
Depreciación acumulada	(12,836)	(12,836)
Total	**3,209**	**3,209**
Clasificación:		
Vehículos	3,003	3,003
Equipos de computación	206	206
Total	**3,209**	**3,209**

8. Propiedades de inversión

Propiedades en arrendamiento - Corresponde a oficinas y parqueaderos ubicadas en el Edificio Proinco Calisto y en el edificio Torre 1492.

Un detalle de las propiedades en arrendamiento es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Clasificación:		
Edificios	366,596	393,055
Parqueaderos	26,934	28,677
Bodegas	1,684	1,814
Total	**395,214**	**423,546**

Un movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

Costo:	Edificios	Bodegas	Parqueaderos	Derechos fiduciarios	Muebles y enseres	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	554,854	3,249	24,657	3,200	17,977	603,937
Reclasificaciones			3,200	(3,200)		
Activación			9,965			9,965
Bajas					(17,977)	(17,977)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**554,854**	**3,249**	**37,822**	**-**	**-**	**595,925**
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**554,854**	**3,249**	**37,822**	**-**	**-**	**595,925**
Depreciación acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	(135,342)	(1,304)	(6,545)	(1,024)	(14,382)	(158,597)
Reclasificación			(1,056)	1,056		
Bajas					14,382	14,382
Gastos por depreciación	(26,458)	(131)	(1,544)	(32)		(28,165)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**(161,800)**	**(1,435)**	**(9,145)**	**-**	**-**	**(172,380)**
Gastos por depreciación	(26,458)	(130)	(1,743)			(28,331)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**(188,258)**	**(1,565)**	**(10,888)**	**-**	**-**	**(200,711)**
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	**366,596**	**1,684**	**26,934**	**-**	**-**	**395,214**

9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	31-dic-2019	31-dic-2018
Proveedores locales	1,272	
Cuentas por pagar accionistas	58,636	58,636
Depósitos en garantía por arriendos **(1)**	21,810	29,590
Total	**81,718**	**88,226**
Clasificación:		
Corriente	59,908	58,636
No corriente	21,810	29,590
Total	**81,718**	**88,226**

(1) Corresponde a importes recibidos de los arrendatarios al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento por concepto de garantías por el uso de los inmuebles. Un resumen de las garantías es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Tecsip S.A.	8,110	12,000
Superintendencia de Compañías	7,700	7,700
Corral Rosales Carmigniani Pérez C.L.	4,000	4,000
Overseas Petroleum Investment Corporation	2,000	2,000
Aon Risk Services Ecuador S.A.		3,890
Total	**21,810**	**29,590**

10. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente

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

	31-dic-2019	31-dic-2018
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto a la renta y **total**	**29,682**	**22,041**
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	145	289
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	639	638
Total	**784**	**927**

ESPACIO EN BLANCO

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

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

	31-dic-2019	31-dic-2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	11,345	20,994
Gastos no deducibles	2,268	3,437
Amortización de pérdidas tributarias **(2)**		(4,512)
Ajuste por gastos incurridos en generación de ingresos exentos	101	81
Diferencias temporarias	1,750	1,961
Participación laboral atribuibles a ingresos exentos	1	2
Ingresos exentos	(110)	(96)
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	15,355	21,867
Impuesto a la renta causado cargado a resultados **(1)**	**3,379**	**4,811**

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% para el año 2018).

(2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US$4,512.

Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta

Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Saldos al comienzo del año	(22,041)	(15,156)
Provisión del año	3,379	4,811
Pagos efectuados	(11,020)	(11,696)
Saldos al fin del año	**(29,682)**	**(22,041)**

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente.

ESPACIO EN BLANCO

Saldo del impuesto diferido

Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los Resultados	Saldos al fin del año
Año 2019			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio y **Total**	431	385	816
Año 2018			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio y **Total**	-	431	431

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

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

	31-dic-2019	31-dic-2018
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	11,345	20,994
Gasto de impuesto a la renta	2,497	4,619
Gastos no deducibles	499	757
Amortización de pérdidas tributarias		(993)
Ajuste por gastos incurridos en generación de ingresos exentos	22	18
Ingresos exentos	(24)	(21)
Impuesto a la renta cargado a resultados	2,994	4,380
Tasa efectiva de impuestos	**26%**	**21%**

Aspectos tributarios

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111, del 31 de diciembre de 2019 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

- Se grava la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador. El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido. Aplicará el 35% de retención sobre los dividendos en la parte que no se haya informado sobre la composición societaria.

- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

- Se actualiza la exoneración de impuesto a la renta para las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad exclusiva sea la inversión y administración de activos inmuebles.

- Están exentos los intereses que perciban las instituciones del sistema financiero por préstamos otorgados a los contribuyentes calificados como emprendedores, en un valor máximo equivalente al 3% de los ingresos gravados.

- Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y servicios culturales y artísticos.

- El límite de deducibilidad de intereses de créditos externos con relacionadas para bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria se mantiene en el 300% respecto al patrimonio. Para los demás contribuyentes, con partes relacionadas o independientes, la deducibilidad se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones.

- Se incluye que la deducción de gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales podrá ser de hasta un 150% en total.

- Se elimina la disposición que establece que dividendos y utilidades de sociedades forman parte de la renta global de personas naturales, así como el derecho utilizar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad.

- Se elimina la disposición relacionada con el hecho de que el impuesto causado por las sociedades es atribuible a sus accionistas, socios o partícipes cuando son sociedades extranjeras y personas no residentes en Ecuador.

- El pago del anticipo de impuesto a la renta pasa a ser voluntario, el mismo que corresponde al 50% del impuesto causado menos las retenciones del año fiscal anterior.

- El Servicio de Rentas Internas establecerá los contribuyentes que deben actuar como agentes de retención.

Impuesto al valor agregado - IVA

- Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a las flores, follajes, ramas cortadas en estado fresco, tinturas y preservadas; papel periódico, periódicos y revistas; tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina y marcapasos; y, tractores de llantas de hasta 300hp (Actualmente 200hp).

- Se gravan con IVA los servicios digitales (prestados o contratados a través de internet), cuyo hecho generador será el momento del pago. El importador de servicios digitales asumirá el IVA.

- Se incluyen como agentes de percepción a no residentes en Ecuador que presten servicios digitales.

- Se grava con IVA tarifa 0% el suministro de dominios de páginas webs, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).

- En servicios de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.

- Las empresas emisoras de tarjetas de créditos actuarán como agentes de retención en los pagos de servicios digitales cuando el prestador del servicio no se encuentre registrado.

Impuesto a los consumos especiales - ICE

- Se realizan varias modificaciones a la base imponible, entre otras, un 30% de margen mínimo presuntivo de comercialización y se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con este impuesto, entre otros, fundas plásticas, telefonía móvil a personas naturales.

- Se incluyen ciertos bienes exentos, tales como: vehículos motorizados eléctricos, furgonetas de hasta 3.5 toneladas, ciertas fundas plásticas.

- Se modifica la tarifa aplicable de ciertos bienes gravados.

Impuesto a la salida de divisas - ISD

- Se establece exoneración a créditos destinados a inversión en derechos representativos de capital.

- La distribución de dividendos a paraíso fiscal no está sujeta a ISD.

- Se reducen las condiciones para la exoneración del ISD por pago de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital.

- Están exentos los pagos al exterior efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante, en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, recibidos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno.

Régimen Impositivo para Microempresas

- Aplica para impuesto a la renta, IVA e ICE.

- No pueden acogerse a este régimen aquellos contribuyentes que prestan servicios profesionales, actividades de construcción, urbanización, lotización, ocupación liberal, relación de dependencia, ni los que perciban únicamente rentas de capital.

- Deben emitir y solicitar comprobantes de venta, están obligados a llevar contabilidad y deben presentar las declaraciones tributarias.

- No se pueden mantener en este régimen más de 5 ejercicios fiscales.

- Determinarán su impuesto a la renta aplicando la tarifa del 2% sobre ingresos brutos del ejercicio fiscal, provenientes únicamente de la actividad empresarial.

- No serán agentes de retención de IVA ni de impuesto a la renta, excepto en ciertos casos.

Contribución Única y Temporal

- Las sociedades con ingresos brutos superiores a US$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, una contribución única y temporal calculada de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos brutos gravables desde	Ingresos brutos gravables hasta	Tarifa
1,000,000	5,000,000	0.10%
5,000,001	10,000,000	0.15%
10,000,001	En adelante	0.20%

Este impuesto no podrá ser superior al 25% del impuesto causado, declarado o determinado del ejercicio fiscal 2018; esta contribución no podrá ser crédito tributario ni gasto deducible, la declaración y pago se hará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

11. Provisiones

	31-dic-2019	31-dic-2018
Provisión por demanda y **total (1)**	30,000	30,000

(1) Juicio Superintendencia de Compañías - Según boleta de citación de fecha 20 de mayo del 2008, la Superintendencia de Compañías inicia el proceso de juicio verbal en contra de Inmobiliaria República INMOREPÚBLICA S.A., propietaria de las oficinas 1009 y 1101 ubicadas en el piso décimo y décimo primero del Edificio Proinco Calisto, alegando que la Compañía desprendió sin ningún criterio técnico instalaciones de propiedad de la Superintendencia de Compañías ocasionando daños materiales en dichos bienes.

Para lo cual exige la devolución de garantías entregadas, pago de indemnizaciones por daños y perjuicios ocasionados y el pago de las respectivas costas procesales y gastos judiciales cuya cuantía asciende a US$30 mil. A criterio de la Administración de la Compañía es probable la salida de recursos para cancelar dicha obligación, pero es incierta la fecha en que se resolverá el proceso judicial.

12. Obligaciones por beneficios definidos

	31-dic-2019	31-dic-2018
Jubilación patronal	9,694	8,191
Bonificación por desahucio	1,174	927
Total	10,868	9,118

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

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

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y el costo del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales, que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

La hipótesis actuarial significativa utilizada para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos es la tasa de descuento.

	31-dic-2019	31-dic-2018
Tasa de descuento	7.50%	7.50%

13. Contratos de arrendamientos operativos

Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relaciona con las propiedades de inversión de propiedad de la Compañía con términos de arrendamiento a largo plazo. Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2019 y 2018, los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo ascendieron a US$137 mil y US$143 mil, respectivamente.

14. Instrumentos financieros

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de los negocios y actividades de financiamiento, Ferro & Ferro S.A. Diseño está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

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

- Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de básicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no está expuesta a este riesgo.

- Riesgo de liquidez - La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración bajo el control del Gerente General, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez sea desarrollada en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

- Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de sus pasivos y patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Activos financieros - medidos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	33,073	32,631
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	8,324	11,904
Otros activos financieros (Nota 6)	152,750	134,834
Total	194,147	179,369
Activos financieros - medidos a valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones en acciones (Nota 6) y **total**	6,687	6,687
Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 9) y **total**	81,718	88,226

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

15. Patrimonio

Capital social

El capital social autorizado consiste de 27,200 acciones de US$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reservas

Un resumen de reservas es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Reserva legal **(1)**	3,314	1,652
Reserva de capital	141,345	141,345
Reserva facultativa	2,184	2,184
Total	**146,843**	**145,181**

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

Utilidades retenidas

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Utilidades retenidas – distribuibles	127,609	135,870
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	193,981	193,981
Total	**321,590**	**329,851**

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda 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.

Dividendos

El 30 de abril de 2019 se declaró dividendos de US$1 por acción, equivalente a dividendos por un total de US$14,953 a los tenedores de acciones ordinarias quedando un saldo en el pasivo de US$7,671.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. Ingresos por arriendos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a ingresos por los arrendamientos de propiedades de inversión (oficinas y estacionamientos) a terceras personas.

17. Sueldos y beneficios sociales

Un detalle de gastos por sueldos y beneficios sociales es como sigue:

	31-dic-2019	31-dic-2018
Sueldos y salarios	31,289	31,289
Aportes al IESS	6,408	6,317
Beneficios sociales	3,005	2,966
Participación a trabajadores	2,003	3,705
Beneficios definidos	1,750	1,961
Otros beneficios	250	500
Total	**44,705**	**46,738**

18. Otros ingresos

	31-dic-2019	31-dic-2018
Intereses ganados por certificados de inversión	7,577	6,277
Otros ingresos	14,148	236
Total	**21,725**	**6,513**

19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 5, 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia en febrero 5 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados por los Accionistas sin modificaciones.