



Cepeda, León

Audidores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

**INFORME
SOBRE LA AUDITORIA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

PROESTADIO S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019



INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Señores Accionistas de
PROESTADIO S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la compañía PROESTADIO S.A., que comprenden los estados de: situación financiera, resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2019, 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 se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y flujos de efectivo de la compañía PROESTADIO S.A. al 31 de diciembre del 2019 están acorde las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

Fundamento de la opinión

2. La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades en base a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el país, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión damos a conocer el siguiente asunto relevante:

Para el año 2020, la difícil situación que enfrenta el Ecuador se origina desde eventos externos por un brote y contagio del Covid-19. Este factor actúa como un catalizador de la situación económica global que se encontraba en proceso de lenta recuperación. La mencionada pandemia generó expectativas de una menor demanda de crudo de China con la consecuente reducción en el precio internacional del hidrocarburo.



Cepeda, León

Auditores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

La OECD señala que las medidas de contención del virus han provocado efectos macroeconómicos negativos; la cuarentena, restricciones de viajes, cierre de espacios públicos y turísticos, suspensión de eventos deportivos, culturales y sociales han provocado una reducción en el consumo interno.

A finales del mes de marzo del 2020, el Fondo Monetario Internacional, a través de su Directora Gerente, manifestó que las perspectivas para 2020 son negativas; se prevé como mínimo una recesión tan aguda como la ocurrida durante la crisis financiera mundial, sino es más pronunciada; sin embargo, hay una expectativa de recuperación para el 2021.

A la fecha de emisión del presente informe de auditoría no es posible establecer las consecuencias de las situaciones mencionadas anteriormente y sus efectos sobre la situación financiera y los resultados de operación futuros de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta esta consideración.

Responsabilidades de la Administración de la compañía en relación con los estados financieros

3. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento y sus respectivas revelaciones, y utilizando el principio contable de negocio en marcha.

Los encargados de la Administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



Cepeda, León

Auditores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección 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 una incorrección 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 la anulación 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 eficacia del control interno.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de negocio en marcha y, con base 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 un ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dicha revelación es insuficiente, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la empresa deje de ser una Compañía en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía PROESTADIO S.A., entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que fueron planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Quito D.M., Junio 08 del 2020

Atentamente,

CEPEDA, LEON AUDITORES & CONSULTORES

ASOCIADOS CIA.LTDA.

Registro en la Superintendencia de Compañías

N° 1022

PROESTADIO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. dólares)

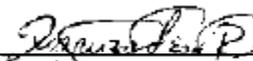
ACTIVOS	Notas	31/12/2019	31/12/2018
		(en USD dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	5	8,145	9,091
Cuentas por cobrar	6	213,659	182,684
Activos por impuestos	12	20,536	25,956
Otros activos corrientes	7	10,066	22,031
Total activos corrientes		252,406	239,762
Propiedades y equipos	8	1,097,326	1,079,231
Total activos no corrientes		1,097,326	1,079,231
TOTAL		1,349,732	1,318,993
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar	9 y 10	322,097	235,858
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	20,612	107,685
Pasivos por impuestos corrientes	12	345	3,143
Obligaciones acumuladas	11	38,973	33,557
Total pasivos corrientes		382,027	380,243
Obligaciones por beneficios definidos	14	150,347	131,011
Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido	12	6,477	10,861
Total pasivos no corrientes		156,824	141,872
TOTAL PASIVOS		538,851	522,115

PATRIMONIO:	13		
Capital social		4,100	4,100
Reservas		168,901	168,901
Resultados acumulados		637,880	623,877
Total patrimonio		810,881	796,878
TOTAL		1,349,732	1,318,993

Ver notas a los estados financieros



Julio Álvarez
Gerente General



Narcisa León
Contador General

PROESTADIO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
		(en USD dólares)	
INGRESOS		947,546	943,274
DESCUENTOS	18	(9,580)	(8,406)
INGRESOS NETOS		937,966	934,868
Gastos operacionales	19	(893,907)	(895,517)
Gastos financieros		(11,955)	(7,727)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		32,104	31,624
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta			
Corriente	12	(19,606)	(29,128)
Diferido		4,384	3,195
Total		(15,222)	(25,933)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		16,882	5,691
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Ganancia / Pérdida actuarial		(2,879)	(6,092)
Revaluación de inmuebles			(20,799)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		14,003	(21,200)

Ver notas a los estados financieros



Julio Álvarez
Gerente General



Narcisca León
Contador General

PROESTADIO S.A.

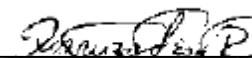
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. dólares)**

	Capital Social	Reservas	Otro Resultado Integral	Resultados Acumulados	Total
<i>Saldos al 31 de diciembre del 2017</i>	4,100	168,901	601,991	1,642	776,634
Otro Resultado Integral	-	-	(26,891)	-	(40,098)
Otros Ajustes	-	-	(13,207)	54,651	54,651
Utilidad del año	-	-	-	5,691	5,691
<i>Saldos al 31 de diciembre del 2018</i>	4,100	168,901	561,893	61,984	796,878
Otro Resultado Integral	-	-	(2,879)	-	(2,879)
Utilidad del año	-	-	-	16,882	16,882
<i>Saldos al 31 de diciembre del 2019</i>	4,100	168,901	559,014	78,866	810,881

Ver notas a los estados financieros



Julio Álvarez
Gerente General



Narcisca León
Contador General

PROESTADIO S.A.

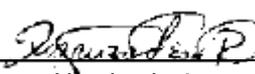
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. dólares)**

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	892,847	926,006
Pagado a proveedores y empleados	(786,561)	(865,302)
Intereses pagados	(6,200)	(2,589)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	100,086	58,115
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de Propiedad, planta y equipo	(13,959)	(25,176)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	(13,959)	(25,176)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Financieras	(87,073)	(26,033)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	(87,073)	(26,033)
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	(946)	6,906
Saldos al comienzo del año	9,091	2,185
SALDOS AL FIN DEL AÑO	8,145	9,091

Ver notas a los estados financieros



Julio Álvarez
Gerente General



Narcisa León
Contador General

PROESTADIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período fiscal terminado al 31 de diciembre del 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

PROESTADIO S.A. fue constituida mediante escritura pública el 12 de septiembre de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 14 de octubre de 1994. Sus accionistas mayoritarios son la Liga Deportiva Universitaria y la Sra. Betty Elizabeth Ladd Morante de Muñoz con el 48,78% y 24,39% respectivamente. Su presidente actual es el Sr. Estalin Napoleón Nevarez Rivadeneira.

El domicilio social y las instalaciones principales se encuentran ubicados en la calle Jhon F. Kennedy S/N y Gustavo Lemos (Estadio de LDU), en el cantón Quito de la Provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía se relaciona fundamentalmente con la compra, venta, construcción, fiscalización y administración de inmuebles, podrá además ser socio o accionista de otras Compañías. Para cumplir con su objeto social, podrá realizar toda clase de actividades conexas, como por ejemplo la importación de bienes muebles, de maquinarias de todo tipo y vehículos, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes sobre esta materia en el país, incluyendo la celebración de toda clase de actos o contratos de cualquier índole relacionados con su actividad principal.

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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se encuentran de forma consistente en relación al ejercicio anterior, las principales políticas contables se resumen a continuación:

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional – Los estados financieros de la Compañía están elaborados en base al Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas posteriormente.

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

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

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

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

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

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

- 2.4 Rubros monetarios** - Caja y bancos, créditos, deudas y provisiones han sido expresados a sus valores nominales deduciendo, de corresponder, los componentes financieros implícitos no devengados al cierre del ejercicio.

En el caso de saldos por cobrar y por pagar que no tuvieran asociada una tasa de interés o para las cuales no existiera una forma de compensación financiera contemplada, se determinaron sus valores actuales, si éstos resultaron significativamente diferentes de sus valores nominales.

- 2.5 Efectivo en caja y bancos** - Se presentan por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

- 2.6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** - Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar están presentados a su costo menos los cobros y menos cualquier pérdida por deterioro. La estimación por deterioro en cuentas por cobrar se ha constituido en función de los análisis de riesgo individualizado de los deudores.

Los créditos a largo plazo se presentan al costo más los intereses devengados hasta el cierre (cuando corresponda).

2.7 **Propiedades y equipos**

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

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

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El terreno y edificio de la Compañía es medido en base a la política contable del revalúo; por tal motivo, cada vez que el importe en libros difiere significativamente del valor razonable se realiza un revalúo, el método aplicado para realizar el revalúo es el de la eliminación de la depreciación.

2.7.3 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:

<u>Activo Fijo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Terrenos	N/A
Edificios	20
Equipos de computación	3
Maquinaria y equipo	10
Mejoras propiedad ajena	10
Muebles y enseres	10

Los valores residuales de las propiedades y equipos no superan su valor recuperable estimado al cierre del ejercicio.

2.7.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como

la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados según corresponda.

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

2.8.1 Corrientes - 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.

2.8.2 Impuestos Diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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 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 Compañía 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 sólo si 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.

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

2.9 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas a pagar están presentadas a su costo amortizado.

2.10 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 cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 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, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio 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 resultados integrales, en el período en que se producen según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

- 2.11.2 Otros beneficios de corto plazo** - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.
- 2.11.3 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales, en el presente año la Compañía tiene Utilidad Contable.
- 2.12 Préstamos bancarios** - Los préstamos bancarios están presentados a su costo amortizado, con cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación reconocida en el Estado de resultado durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.
- 2.13 Patrimonio** - Los dividendos son reconocidos como pasivo en la fecha que son aprobados.
- 2.14 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.14.1 Venta de bienes** – Se reconocen una vez que se han cumplido con las siguientes condiciones:
- Transferencia del control del bien
 - Transferencia de los riesgos inherentes al bien
 - El costo sea medido fiablemente
 - Se obtengan beneficios económicos futuros
 - Se puedan cuantificar los beneficios económicos futuros mediante un precio de venta
- 2.14.2 Prestación de Servicios** – Se reconocen una vez que se cumpla con las siguientes condiciones:
- Servicio prestado
 - El costo sea medido fiablemente
 - Se obtengan beneficios económicos futuros
 - Se puedan cuantificar los beneficios económicos futuros mediante un precio de venta

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Activos financieros - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en los estados financieros de la Compañía al momento en que ésta se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son valuados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la compra o emisión del activo y/o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados) son adicionados o deducidos del valor razonable del activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción de activos o pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos directamente en resultados.

Los activos financieros son clasificados dentro de las siguientes categorías:

- i. Activos financieros “a valor razonable con cambios en resultados”
- ii. Inversiones “mantenidas hasta el vencimiento”
- iii. Activos financieros “disponibles para la venta”
- iv. Préstamos y cuentas por cobrar

La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada en el momento del reconocimiento inicial o cuando la condición inicial cambie. Todas las compras regulares o ventas de activos financieros son reconocidas o dadas de baja en la fecha de la negociación. Las compras regulares o ventas, son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega del activo en un marco de tiempo establecido por la regulación o las convenciones del mercado.

2.17.1 Método del interés efectivo - 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 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 del activo financiero o pasivo financiero.

El resultado es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos financieros distintos de aquellos designados a valor razonable con cambios en resultados.

2.17.2 Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados -

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados cuando el activo financiero es o bien mantenido para negociación o designado como a valor razonable con cambios en resultados y cumple lo siguiente:

- Ha sido adquirido principalmente con el propósito de su venta en el corto plazo
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Sociedad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera y cumpla las condiciones para ser eficaz

Un activo financiero distinto de un activo financiero mantenido para negociación, puede ser designado como a valor razonable con cambios en resultados, si:

- La designación reduce o elimina inconsistencias que surgirían en la medición o reconocimiento
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros, o ambos, que es gestionado y evaluado sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la estrategia de inversión y gestión del riesgo documentada por la Sociedad, y se provee información interna sobre la Sociedad sobre esa base
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición permite que el contrato combinado (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida resultante de la revaluación es reconocida en resultados. La ganancia neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenidos por el activo financiero, y son incluidos en "Otros resultados financieros - Resultados por valuación de instrumentos financieros derivados" en el estado de resultados.

2.17.3 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

2.17.4 Deterioro del valor de activos financieros – El deterioro de los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en resultados, se evalúa al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

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, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor

presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será revertida en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación por deterioro. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de estimación por deterioro. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

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

2.18 Pasivos financieros -

2.18.1 Clasificación como deuda o patrimonio - Los pasivos financieros y los instrumentos patrimoniales se clasifican de conformidad con la esencia del acuerdo contractual y con las definiciones de pasivo financiero y de instrumento de capital. La

esencia económica de un instrumento financiero, por encima de su forma legal, es la que ha de guiar la clasificación que se da en los estados financieros.

2.18.2 Pasivos financieros - Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente estos préstamos se presentan al costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos ingresados (neta de los costos de la transacción) y su valor de repago se reconoce en el estado de resultados con base en el método del interés efectivo.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable (aquellos que requieren un período sustancial de tiempo para quedar en condiciones de uso o para su venta) son capitalizados como parte del referido activo.

2.18.3 Garantías financieras - Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor por la pérdida en la que se incurre cuando un deudor específico incumple su obligación de pago, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda.

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

2.18.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Sociedad 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 monto del pasivo financiero dado de baja y el precio pagado, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, es reconocida en resultados.

3. ADOPCIÓN DE NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS POR EL IASB

Las nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB a la fecha de emisión del presente estado financiero son las siguientes:

- Ciclo de mejora anuales a las NIIF 2015 y 2017 – Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Negocios conjuntos, NIC 12 Impuesto a las ganancias y NIC 23 Costos por préstamos.
- Modificaciones a la NIC 19 – Beneficios a los empleados: Modificación, reducción o liquidación del plan.
- Modificaciones a la NIC 28 – Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Modificaciones a la NIIF 9 – Características de pago anticipado con compensación negativa.
- CINIIF 23 – Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias.

La Gerencia de la Compañía no espera que la aplicación de las modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

Al momento de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se han emitido, pero aún no son efectivas:

- NIIF 17 – Contratos de Seguros
- Modificaciones a NIIF 3 – Definición de un negocio
- Modificaciones a NIC 1 – Definición de material
- Modificaciones a NIC 8 – Definición de material

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

- **Estacionalidad de operaciones** – Dadas las actividades a las que se dedica la Compañía, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo.

ESPACIO EN BLANCO

5. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El detalle del efectivo en caja y bancos de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Caja	1,000	1,000
Bancos	7,145	8,091
Subtotal	8,145	9,091

6. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
<i>Cuentas por cobrar corrientes</i>		
Condominios	13,917	12,228
Tarjetas de crédito	-	4,503
Clientes	14,237	4,223
Comisión de Fútbol	128,100	128,100
Otros clientes	63,104	33,630
Estimación por deterioro CxC	(5,699)	-
Total	213,659	182,684

La evolución de la estimación por deterioro en cuentas por cobrar del ejercicio se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Saldo inicial	-	-
Estimación por pérdidas incurridas	(5,699)	-
Estimación por pérdidas esperadas	-	-
Castigos	-	-
Saldo final	(5,699)	-

ESPACIO EN BLANCO

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de los otros activos de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Corriente		
Otras cuentas por cobrar	201	80
Anticipo a proveedores	1,230	20,857
Préstamos por cobrar	8,635	1,094
Subtotal	10,066	22,031

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de la propiedad, planta y equipo de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Costo	1,236,338	1,303,557
Depreciación acumulada	(139,012)	(224,326)
Total	1,097,326	1,079,231

Clasificación:

Terreno	583,056	583,056
Edificios	85,270	89,758
Maquinaria	102,685	110,990
Muebles y enseres	11,024	11,950
Equipos de computación	4,578	3,050
Mejoras a la propiedad ajena	310,713	280,427
Total	1,097,326	1,079,231

ESPACIO EN BLANCO

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
EPMAPS	164,451	115,230
EEQ	9,298	5,532
Pinturas Condor	5,564	-
Servicios de limpieza	19,127	-
Claro – Corporativo	11	17,408
Otros Proveedores	70,245	39,539
Total	268,696	177,709

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las otras cuentas por pagar de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Corriente:		
Provisiones	43,845	49,129
Garantías a terceros	3,000	3,000
Anticipo clientes	6,556	6,020
Total	53,401	58,149

ESPACIO EN BLANCO

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

El detalle de las obligaciones acumuladas de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Corriente:		
IESS por pagar	9,777	9,859
Beneficios definidos	23,530	18,117
Participación trabajadores	5,666	5,581
Total	38,973	33,557

Participación a trabajadores: Acorde el Código de Trabajo, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

El movimiento del pasivo se detalla a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Saldo inicial	5,581	2,434
Registro del año	5,666	5,581
Pagos efectuados del año	(5,581)	(2,434)
Saldo final	5,666	5,581

12. IMPUESTOS

El detalle de los impuestos de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

Activos y pasivos por impuestos corrientes:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario a favor renta	12,917	16,817
Anticipo impuesto a la renta	7,619	9,139
Total	20,536	25,956
	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuestos por pagar IVA	345	3,143
Total	345	3,143

Conciliación Tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (perdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de Impuesto a la renta	32,105	31,624
Gastos no deducibles	57,015	100,775
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	89,120	132,399
Impuesto a la renta cargado a resultados del año	19,606	29,128

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización. Al 31 de diciembre del 2019, la tarifa de impuesto a la renta utilizada para la determinación del impuesto a la renta fue del 22%.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a quince millones de dólares (USD 15.000.000,00), están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine que las mencionadas transacciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2019 y 2018, no superaron el importe acumulado mencionado.

ESPACIO EN BLANCO

El detalle del Impuesto a las ganancias es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Impuesto a la renta causado corriente	19,606	29,128
Impuesto a la renta diferido	(4,384)	(3,195)
Total	15,222	25,933

Impuesto a la renta diferido:

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferidos se muestran neteados, estos son legalmente compensables en la medida que corresponden a la misma autoridad fiscal. Los importes compensados son los siguientes:

	<u>2018</u>		<u>2019</u>		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	(en miles de U.S. dólares)				
Activos por impuestos diferidos en relación a:					
Jubilación Patronal y Desahucio	-	3,195	3,195	3,681	6,876
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:					
Revaluación de activos fijos	-	-	(14,056)	703	(13,353)
TOTAL	-	3,195	(10,861)	4,384	(6,477)

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS Y PRÉSTAMOS

El detalle de las obligaciones financieras y préstamos de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Corrientes:		
Banco Pichincha	8,555	100,000
Diners Corporativa	12,057	7,685
Total	20,612	107,685

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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.

Provisión 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.

	<u>Dic-19</u>	<u>Dic-18</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación patronal	103,327	86,609
Provisión por desahucio	47,019	44,402
Total	150,347	131,011

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	<u>AÑO 2018</u>		
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>TOTAL</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Saldos al 31 de diciembre del 2017	70,173	41,903	112,076
Costos del período corriente	4,843	3,778	8,621
Costo financiero	3,716	1,906	5,622
ORl por cambios en supuestos actuariales	8,088	(2,067)	6,021
Beneficios pagados	-	(1,400)	(1,400)
Salidas de trabajadores anticipadas	(211)	282	71
Saldos al 31 de diciembre del 2018	86,609	44,402	131,011

ESPACIO EN BLANCO

AÑO 2019

	<u>Jubilación</u>	<u>Desahucio</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>Patronal</u>		
	(en miles de U.S. dólares)		
Saldos al 31 de diciembre del 2018	86,609	44,402	131,011
Costos del período corriente	5,395	3,881	9,276
Costo financiero	5,125	2,332	7,457
ORI por cambios en supuestos actuariales	6,290	(3,467)	2,823
Beneficios pagados	-	(276)	(276)
Salidas de trabajadores anticipadas	(91)	147	56
Saldos al 31 de diciembre del 2019	103,328	47,019	150,347

15. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

- **Riesgo de mercado** – La Compañía no ha tenido cambios en la exposición a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos son manejados y medidos.
- **Riesgo monetario** – La Compañía realiza sus operaciones únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.
- **Riesgo de crédito** – Es el riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Se ha adoptado la política de involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los

incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

- **Riesgo de liquidez** - La Administración es responsable de la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos compensados por saldos de efectivo y banco) y patrimonio de la Sociedad (compuesto por capital emitido, reservas, ganancias acumuladas).

16. PATRIMONIO

- ✓ **Capital social** – Al 31 de diciembre del 2019, el capital social autorizado consiste en 4,100 aportes de USD 1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendo. Se encuentra totalmente integrado:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Acciones en circulación al inicio	4,100	4,100
Acciones en circulación al final	4,100	4,100

17. RESERVAS

El detalle de las reservas de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Reserva Legal	2,439	2,439
Reserva de Capital	166,462	166,462
Total Reservas	168,901	168,901

ESPACIO EN BLANCO

18. INGRESOS

El detalle de los ingresos de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Condominios	234,496	250,142
Palcos	42,757	86,862
Suites	86,188	77,913
Arriendos	77,297	145,447
Vallas publicitarias	276,835	224,196
Concesiones	134,000	120,000
Otros ingresos	95,973	38,714
Descuentos	(9,580)	(8,406)
Total	937,966	934,868

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene sus principales ingresos en el cobro de condominios, concesiones y vallas publicitarias.

19. GASTOS POR SU NATURALEZA

El detalle de los gastos por su naturaleza de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

GASTOS OPERACIONALES

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Sueldos y salarios	137,522	135,307
IESS de trabajadores	46,075	44,208
Beneficios Sociales	142,768	151,887
Beneficios definidos	16,732	15,374
Servicios básicos	155,041	147,984
Mantenimiento y adecuaciones	120,812	68,657
Limpieza y desinfección	78,003	106,947
Seguridad y vigilancia	52,476	56,699
Depreciación	45,366	39,452
Impuestos y contribuciones	25,207	51,995
Deterioro en cuentas por cobrar	5,699	-
Otros gastos	68,206	77,007
Total	893,907	895,517

GASTOS FINANCIEROS

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Intereses	6,200	2,587
Comisiones	5,422	4,231
Servicios Bancarios	333	909
Total	11,955	7,727

20. PARTES RELACIONADAS

El detalle de las partes relacionadas de la Compañía al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
	(en USD dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Comisión de fútbol de L.D.U.	128,100	128,100
Total neto	128,100	128,100

Corresponde a préstamos a la Comisión de fútbol de L.D.U. realizados en el año 2013, los cuales no tienen convenio de pago. No se aplicó deterioro a la cuenta contable debido a que es 100% recuperable, corresponde a una transacción con partes relacionadas.

21. CONTINGENCIAS Y JUICIOS

Durante el negocio en marcha y por el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no está involucrada en juicios legales. La Compañía reconoce un pasivo cuando se tiene certeza de que el juicio debe ser cancelado y se puede estimar su cuantía razonablemente.

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

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el "estado de excepción" que implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

PROESTADIO S.A., considerando la crisis sanitaria y las medidas de excepción determinadas por el Gobierno del Ecuador, ha realizado ajustes a su presupuesto para el año 2020 y están implementando estrategias para optimizar costos y cuidar su flujo de efectivo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Compañía considera que esta situación es un evento subsecuente que no prevé efectos significativos sobre sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y por lo tanto no se requiere de ajustes en los mismos.

Excepto por el asunto antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (marzo 25 del 2020), no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 25 del 2020 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas y la Junta de Directores sin modificación.