

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 7 de abril de 1988. La actividad principal de la Compañía es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Kennedy Norte Mz. 102 Sl. 6 y 7.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

Impacto en la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene contrato de arrendamiento (arrendador) con una compañía relacionada y reconoce el ingreso por arrendamiento bajo el método de línea recta.

2.2 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material

Las enmiendas tienen por objeto facilitar la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera. El concepto de "ensombrecimiento" de la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

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

La definición de material en la NIC 8 se ha sustituido por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o el término "material" para garantizar la coherencia.

Esta interpretación se aplica prospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite la aplicación anterior.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

3.2 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 la República del Ecuador.

3.3 Bases de preparación.- Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio 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 entidad puede acceder a la fecha de medición.

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

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

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

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

3.4 Activos financieros.- Los activos financieros se clasifican en bancos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

3.4.1 Bancos.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos.

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

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.5 Propiedades y equipos

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

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

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipos de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

3.5.3 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 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>Propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Otros activos	10
Vehículos	5

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

3.6 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.6.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o

determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

3.6.2 Baja en cuenta de los pasivos.- Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

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

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

3.7.2 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, 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.

3.8 Reconocimiento de ingresos.- Se calculan al valor razonable del alquiler, venta o explotación de algún bien inmueble, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

3.9 Gastos.- Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

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

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

3.11 Estimaciones contables.- La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para 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:

4.1 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.

4.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.5.3.

4.3 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4.4 Valuación de los instrumentos financieros - Como se describe en la Nota 12, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 12 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes		70,828
Compañía relacionada, nota 11	<u>50,689</u>	<u>50,689</u>
Total	<u>50,689</u>	<u>121,517</u>

5. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del IVA	23,734	17,067
Retenciones en la fuente del IR	4,159	4,147
Impuesto al valor agregado	<u>6,712</u>	<u>2,807</u>
Total	<u>34,605</u>	<u>24,021</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	568	3,708
Retenciones en la fuente del IR	32	56
Retenciones en la fuente del IVA	—	<u>24</u>
Total	<u>600</u>	<u>3,788</u>

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

<u>2019</u>	<u>2018</u>
(en U.S. dólares)	

Utilidad antes de impuesto renta	<u>1,223</u>	<u>9,530</u>
Más: Gastos no deducibles	<u>1,360</u>	<u>1,360</u>
Base imponible	<u>2,583</u>	<u>10,890</u>
Tasa de impuesto (1)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>568</u>	<u>2,396</u>
Anticipo determinado (2)	—	<u>3,708</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>568</u>	<u>3,708</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) Para el año 2019, la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$568. Razón por la cual, la Compañía registró dicho valor en los resultados del ejercicio como impuesto corriente.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2015 al 2019.

5.4 Aspectos tributarios:

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en el Registro Oficial la “Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal”, que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales, y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios es como sigue:

Impuesto a la renta:

- *Ingresos*

Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador, están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

Se incluye como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- *Deducciones*

A partir 2021, se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia.

Impuesto a la salida de divisas:

Se establece y actualizan las exenciones al Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

Pagos realizados al exterior por dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de otras sociedades extranjeras o personas no residentes en el Ecuador.

Pagos al exterior rendimientos, ganancias de capital y capital de:

- Valores emitidos por sociedades domiciliadas en Ecuador, que fueron adquiridos en el exterior.
- A inversiones del exterior ingresadas al Mercado de valores.
- Depósitos a plazo fijo o inversiones con recursos del exterior en instituciones del Sistema financiero nacional.

Para la exención en pagos por capital e intereses de créditos, se cambia el plazo mínimo a 180 días y se incluye el uso a “inversión en derechos representativos de capital”

Los pagos al exterior en la ejecución de proyectos financiados totalmente por créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

5.5 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	790,558	757,681
Depreciación acumulada	<u>(217,471)</u>	<u>(185,862)</u>
Total	<u>573,087</u>	<u>571,819</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	246,960	246,960
Edificios	264,114	270,189
Vehículos	20,904	28,959
Muebles y enseres	5,776	7,289
Otros activos	<u>35,333</u>	<u>18,422</u>
Total	<u>573,087</u>	<u>571,819</u>

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía registra en resultados del año gasto de depreciación por US\$31,609

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 11	261,772	364,424
Accionista	90,909	93,339
Proveedores	38,298	6,377
Otros	<u> </u>	<u>2,500</u>
Total	<u>390,979</u>	<u>466,640</u>

Al 31 de diciembre del 2019 proveedores representa cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

8. PATRIMONIO

8.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2019, el capital social representa 1,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00

	Nacionalidad	Acciones	US\$	Total
José Vera González	Ecuatoriana	990	1	990
Carlos Vera Grunauer	Ecuatoriana	<u>10</u>	1	<u>10</u>
Total		<u>1,000</u>		<u>1,000</u>

8.2 Reservas.- Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a lo siguiente:

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

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

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

9. INGRESOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de bienes inmuebles (nota 11)	60,000	120,000
Alquiler equipo generador (nota 11)	7,945	7,350
Otros	<u>2,567</u>	<u>3,089</u>
Total	<u>70,512</u>	<u>130,439</u>

10. GASTOS DE ADMINISTRACION

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	

Mantenimiento y reparaciones	16,600	35,962
Honorarios profesionales	239	33,907
Depreciación	31,609	31,060
Servicios básicos	2,927	4,333
Seguros	3,805	4,165
Alquiler		3,433
Impuestos, contribuciones y otros	3,418	2,031
Suministros y materiales	5,787	172
Otros	<u>4,904</u>	<u>5,846</u>
Total	<u>69,289</u>	<u>120,909</u>

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, los principales saldos con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

... Diciembre 31...
2019 2018
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar:

Obraniak S.A.	<u>50,689</u>	<u>50,689</u>
---------------	---------------	---------------

Cuentas por pagar:

Consultora Vera & Asociados C. Ltda.	242,772	345,424
Asociación Vial Santa Elena	<u>19,000</u>	<u>19,000</u>
Total	<u>261,772</u>	<u>364,424</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las principales transacciones con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

... Diciembre 31...
2019 2018
(en U.S. dólares)

Alquiler:

Consultora Vera & Asociados C. Ltda. (1)	<u>66,000</u>	<u>126,000</u>
--	---------------	----------------

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, representan transacciones por el alquiler de oficinas por US\$60,000 y equipo de generador de luz por US\$6,000

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de Riesgos Financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera 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, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Consejo 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.

12.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamo a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo préstamos a tasa fija.

12.1.2 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 únicamente 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. La Compañía únicamente realiza transacciones con estudiantes mitigando significativamente el riesgo.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por valor a cobrar a las distintas asociaciones que tienen negocios conjuntos con la compañía.

12.1.3 Riesgo de Liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por 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 manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

... Diciembre 31...
2019 2018
(en U.S. dólares)

<i>Activos Financieros:</i>		
Bancos	224	711
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>50,689</u>	<u>121,517</u>
Total	<u>50,913</u>	<u>122,228</u>
<i>Pasivos Financieros:</i>		
Cuentas por pagar, nota 7	<u>390,979</u>	<u>466,640</u>

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

13. 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”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

A pesar de los eventos adversos en la sociedad, la Compañía ha operado regularmente dado que su principal actividad es el arrendamiento de un inmueble a una Compañía relacionada. No obstante, se está evaluando permanentemente toda la situación de emergencia en cumplimiento con las normas sanitarias establecidas por las entidades de gobierno.

En lo que respecta a los niveles de liquidez, hemos cumplido satisfactoriamente con obligaciones con proveedores y entidades reguladoras tales como Servicio de Rentas Internas.

Considerando los antecedentes indicados, a la fecha de emisión de estos estados financieros no identificamos eventos en los cuales pudieran existir indicios de deterioro o algún posible ajuste como resultado de los eventos por emergencia sanitaria.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
