

DEPECORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La compañía Depecorp S.A., fue constituida el 15 de agosto de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de septiembre de 1988 con el objeto principal de dedicarse a la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es propietaria de los inmuebles que se presentan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Patio sur 1	Av. 25 de Julio diagonal al Hospital Naval
Patio sur 1 adición	Av. 25 de Julio diagonal al Hospital Naval
Patio Norte	Calle 4ta. y Calle 1era.

Sus accionistas son: con el 99% del capital social la compañía Blueholding S.A. de nacionalidad ecuatoriana y con el 1% el Señor Luis Fernando Trujillo Seminario de nacionalidad ecuatoriana.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 8, estas políticas han sido definidas en función de la Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

(b) Bases de preparación. -

Los estados financieros de Depecorp S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y los de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

(c) Moneda funcional y de presentación. -

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

(d) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por saldo de efectivo disponible en un banco local y uno en el exterior. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo de cambios de valor.

(e) Instrumentos financieros. -

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(i) Activos financieros. -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La clasificación del activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Compañía determinará la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición. -

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda.

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición posterior de los instrumentos financieros de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Existen tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

Costo Amortizado. - Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo

contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en otro resultado integral. - Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Valor razonable con cambios en resultados. - Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados.

- Instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de patrimonio son aquellos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir instrumento que no poseen una obligación contractual para pagar. En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden:

Cuentas por cobrar clientes. - Son los montos que adeudan los clientes por el arriendo de inmuebles en el curso normal del negocio, la cuenta de clientes cuenta con un periodo de crédito de 15 días.

Cuentas por cobrar compañías relacionadas. - Corresponde a los montos adeudados por préstamos. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican

como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Ambas cuentas se registran a valor nominal, no registran intereses.

Deterioro de activos financieros. –

La Compañía reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

(ii) Pasivos financieros. –

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado; o
- Valor razonable con cambios en el resultado

La categoría se determina al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden:

Obligaciones financieras. – Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación.

Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponde a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultado en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar proveedores. – Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el giro normal del negocio.

Cuentas por pagar relacionadas. – Son obligaciones de pago por préstamos recibidos para capital de trabajo y dividendos por pagar a los Accionistas.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, ambas cuentas se miden al costo amortizado.

(f) Equipos. -

- (i). Medición en el momento del reconocimiento. - La partida de Equipos se medirán inicialmente por su costo.

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

- (ii). Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Después del reconocimiento inicial, los Equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en el caso de que la Administración considere necesario aplicar deterioro

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- (iii). Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de 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 presenta el rubro que la Compañía registra como Equipos con sus respectivos años de vida útil y porcentaje que se usa en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Porcentaje</u>
Equipos	15	6.66%

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

(g) Propiedades de inversión. -

- (i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- (ii) Medición posterior al reconocimiento: modelos del costo. - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo o a su valor razonable. . La Compañía al cierre del año 2019 cambio el método de costos por valor razonable.

- (iii) Método de depreciación y vidas útiles. - Las Propiedades de inversión la Compañía las ha venido depreciando de acuerdo con el método de línea recta, esto sólo hasta el año 2019 por cuanto cambió su política a valor

razonable. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación fueron revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la Propiedad de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	25	4%

(h) Inversión en asociadas. -

Método de participación. - La inversión se registra inicialmente al costo, y se incrementará y disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del período obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición.

Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

(i) Impuestos. -

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

- (i). Impuesto corriente. - El impuesto por pagar 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 para cada período.
- (ii). Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce 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 esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

(j) Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y 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.

(k) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de estos servicios de alquiler, de acuerdo a la NIIF 15 aplicable desde 1 de enero del 2018.

Los 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.

(l) Gastos. -

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(m) 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 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.

(n) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes. -

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2019 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la Compañía.

- Modificación a la NIIF 3 – “Combinación de negocios”. Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de un negocio que antes era una operación conjunta, debe aplicar los requerimientos de las combinaciones de negocios realizadas por etapas, valorando nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta. Al hacerlo,

el adquirente vuelve a valorar la totalidad de su participación previa en la operación conjunta.

- **Modificación a la NIIF 9 – “Características de cancelación anticipada con compensación negativa”.** Un instrumento de deuda puede valorarse a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean “solo pagos de principal y de intereses sobre la cantidad pendiente de pago” y el instrumento se mantenga dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero pasa el criterio SPPI (Solamente pagos de principal e interés) independientemente del evento o circunstancia que cause la rescisión anticipada del contrato e independientemente de qué parte pague o reciba una compensación razonable por la rescisión anticipada del contrato.
- **Modificación a la NIIF 11 – “Acuerdo conjunto”.** Estas modificaciones aclaran que, cuando una entidad participa, pero no tiene control, en una operación conjunta y obtiene el control conjunto de esa operación conjunta, que es un negocio de acuerdo con la NIIF 3, no valorará nuevamente al valor razonable las participaciones mantenidas previamente en los activos y pasivos de la operación conjunta.
- **Modificación a la NIC 12 – “Impuesto a las ganancias”.** Las modificaciones aclaran que las consecuencias fiscales de los dividendos dependen más de las transacciones o sucesos pasados que generaron ese beneficio distribuable que de la distribución a los propietarios. Por tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de un dividendo en resultados, en otro resultado integral o en patrimonio neto dependiendo de cómo registró la entidad esas transacciones o sucesos pasados.
- **NIIF 16 – “Arrendamiento”.** Es un estándar nuevo reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos - Incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos.
- **Modificación a la NIC 19 – “Beneficios a empleados – Modificación, reducción o liquidación de un plan”.** Requiere que cuando ocurre una enmienda o recorte del plan el costo del servicio corriente y el interés neto por lo restante del período anual son calculados usando supuestos actualizados.
- **Modificación a la NIC 23 – “Costo por préstamos”.** Las modificaciones aclaran que una entidad considera parte de sus costos por intereses generales

cualquier costo por intereses originalmente incurrido para desarrollar un activo cualificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta, se han completado.

- Modificación a la NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, Enmendada para aclarar que los intereses de largo plazo de una entidad, intereses en una asociada o negocio conjunto que hacen parte de su inversión neta en la asociada o negocio conjunto están sujetos a los requerimientos de deterioro contenidos en el NIIF 9.
- CINIIF 23 – “La incertidumbre frente a los tratamientos el impuesto sobre las ganancias”. La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12. No se aplica esta interpretación a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye el tratamiento de los intereses y sanciones relacionados que se pudieran derivar.

La adopción de estas normas no tuvieron un impacto significativo o no fueron implementadas en las operaciones de la Compañía.

(o) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que aún no están vigentes. –

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía.

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIC 1 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIC 8 Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIIF 3 Aclaración sobre definición de negocio	1 de enero del 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero del 2021

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 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.

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

La Compañía no ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que, a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analice 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. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacifico S.A.	250,212	129,591
Banco Santander, S.A.	4,473	3,999
	<u>254,685</u>	<u>133,590</u>

El banco local donde la Compañía mantiene valores depositados en cuenta corriente tiene una calificación de AAA-, Los valores depositados no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

En el año 2018 la Compañía presentó una inversión financiera por un monto de US\$420,000 por la adquisición de un certificado de depósito a plazo, a una tasa de interés nominal de 5% anual, con vencimiento al mes de febrero del 2019, el cual generó un ingreso de US\$5,145.

NOTA 6. IMPUESTOS:

Activos y pasivos por impuestos del año corriente.- Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen es como sigue:

<u>Activos:</u>	<u>Saldos al 31-dic-18</u>	<u>Crédito tributario</u>	<u>Compensaciones</u>	<u>Saldos al 31-dic-19</u>
Crédito tributario				
Impuesto al valor agregado	720	10,096	9,731	1,085
Crédito tributario IVA	477	-	477	-
Retención en la fuente de IVA	3,134	44,089	42,935	4,288
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	33,946	40,077	33,946	40,077
	<u>38,277</u>	<u>94,262</u>	<u>87,089</u>	<u>45,450</u>
<u>Pasivos:</u>	<u>Saldos al 31-dic-18</u>	<u>Pagos y/o ajustes</u>	<u>Retenciones e impuestos</u>	<u>Saldos al 31-dic-19</u>
Impuesto por pagar				
Impuesto a la renta por pagar	71,208	71,208	85,106	85,106
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	12,440	17,899	6,150	691
Impuesto al valor agregado y retenciones de IVA	4,717	64,074	66,057	6,700
	<u>88,365</u>	<u>153,181</u>	<u>157,313</u>	<u>92,497</u>

Impuesto a la renta reconocida en los resultados. - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	338,251	251,944
Más - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	2,174	2,370
Utilidad gravable	340,425	254,314
Tasa de impuesto	25%	28%
Impuesto a la renta causado	(1) <u>85,106</u>	<u>71,208</u>

- (1) En conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2019 y 2018, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Cabe mencionar que la Compañía fue considerada una pequeña empresa por el Servicio de Rentas Internas por lo cual se acogió a la rebaja de la tarifa impositiva de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. De acuerdo al artículo innumerado posterior al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interna.

Las declaraciones de impuestos de los años 2017 al 2019 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 7. EQUIPOS:

Los saldos de Equipos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, con los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-18	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-19
Maquinarias y equipos	23,147	-	23,147	-	23,147
Menos - Depreciación acumulada	(1,893)	(1,634)	(3,527)	(1,635)	(5,162)
	<u>21,254</u>	<u>(1,634)</u>	<u>19,620</u>	<u>(1,635)</u>	<u>17,985</u>

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de las Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018, con los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Adiciones y/o (retiros) netos	Saldos al 31-dic-18	Adiciones	Avaluó	Saldos al 31-dic-19
Terreno	2,614,364	329,400	2,943,764	3,964	2,108,365	5,056,093
Cerramiento	262,462	-	262,462	-	(32,708)	229,754
Subtotal	2,876,826 ⁽¹⁾	329,400	3,206,226 ⁽²⁾	3,964	2,075,657	5,285,847
Menos- Depreciación acumulada	(5,527)	(4,749)	(10,276)	(4,748)	15,024	-
	<u>2,871,299</u>	<u>324,651</u>	<u>3,195,950</u>	<u>(784)</u>	<u>2,090,681</u>	<u>5,285,847</u>

(1) Por la adquisición del terreno ubicado en las calles 57 S.E y Avenida 5 S.E. parroquia Ximena, en el cantón Guayaquil del cual el año 2017 se dio un anticipo de US\$32,614; para el año 2018 se canceló la diferencia de US\$296,786 en efectivo.

(2) Los US\$3,964 se presenta debido a que la Municipalidad de Guayaquil en cumplimiento a lo establecido en el Art. 5 de la "Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área urbana, de expansión urbana y cabeceras parroquiales" menciona que, "En los casos que el excedente supere el

error técnico aceptable de medición, el Alcalde de Guayaquil o su delegado suscribirá la Resolución de Adjudicación del área resultante mayor al error técnico aceptable de medición, la misma que deberá instrumentar y otorgar la Dirección de Urbanismo a favor del propietario del lote o terreno a efectos de rectificar y regularizar tal diferencia de área, previo pago en la Dirección Financiera del valor respectivo del excedente por parte del interesado.

El excedente de terreno signado con el Código Catastral No. 048-077-001 en un área de 113.29 metros cuadrados a razón de US\$34.99 cada metro cuadrado.

Con fecha 30 de diciembre del 2019 la Administración registró el avalúo elaborado por el Ing. Nicolas Campaña Peñaherrera con registro SC-RNP-2-428 de perito valuador ante la Superintendencia de Compañías Cambiando de esta forma la política contable de registrar las propiedades de inversión al costo, a registrarlas a su valor razonable. El efecto resultante del avalúo es un superávit neto de US\$2,090,68 (Véase Nota 15).

NOTA 9. INVERSIÓN EN ASOCIADAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Inversiones en asociadas consistían en:

<u>Razón Social</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Actividad Principal</u>
Predios y Equipos Prequi C.A.	30%	1.00	-	1,200,000	Alquiler de bienes inmuebles

Durante el año 2019 la Compañía vendió sus acciones a su relacionada Blueholding S.A. por US\$1,200,000, de los cuales se le transfirió el valor pendiente de pago US\$983,300 (Véase Nota 12) que mantenían al 5 de marzo del 2019 con los anteriores Accionistas de la compañía Predios y Equipos Prequi C.A. y la diferencia de US\$216,700 fue deducido de los dividendos por pagar a Blueholding S.A. (Véase Nota 10, numeral 2).

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	1,998	1,250
Compañías relacionadas:		
Blueholding S.A.	(a) 220,000	-
Greenandes Ecuador S.A.	-	(b) 150,000
Dividendos por pagar	(c) 288,775	-
	<u>510,773</u>	<u>151,250</u>

- (1) Corresponde a un préstamo realizado el 20 de mayo del 2019 US\$250,000, el cual se estableció pagarlo en un plazo de seis meses con una tasa de interés del 4% anual, con pagos de intereses al vencimiento, no obstante, al 31 de diciembre del 2019 solo se ha abonado US\$30,000.
- (2) La Compañía distribuyó utilidades acumuladas de años anteriores por US\$510,581 de los cuales canceló en efectivo US\$5,106 al accionista Juan Fernando Trujillo, además se dedujo la cantidad de US\$216,700 de la cuenta por cobrar originada por la venta de acciones, el saldo pendiente por pagar solo le corresponde a la compañía Blueholding S.A. (Véase Nota 9).
- (3) El préstamo a corto plazo que mantenía la Compañía fue cancelado en efectivo en el presente año.

NOTA 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Obligaciones financieras a largo plazo consistían en:

<u>Banco Santander</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamo al exterior, el cual se pagó un monto de US\$500,000 el 29 de mayo del 2019, posteriormente se renovó el préstamo por el saldo restante, a 30 meses plazo, con una tasa de interés del 4% anual en pagos semestrales.	1,100,000	1,600,000
Préstamo del exterior otorgado para capital de trabajo a un plazo de 1096 días con una tasa de intereses variable en el tiempo, a la fecha la tasa es de 2,5%, el capital es a un solo pago al vencimiento.	500,000	500,000
	<u>1,600,000</u>	<u>2,100,000</u>

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las Cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar:		
Juan Carlos Peña	-	366,000
José Antonio Peña	-	359,500
Luis Eduardo Peña	-	382,500
(1)	<u>-</u>	<u>1,108,000</u>

- (1) La deuda correspondía a la adquisición de 2,292 acciones de la Compañía Predios y Equipos Prequí C.A. por US\$1,200,000 de las cuales en el año 2018 se canceló US\$92,000 y hasta el 5 de marzo del año 2019 US\$124,700, sin embargo, posterior a esta fecha se vendió todas las acciones a la compañía Blueholding S.A., transfiriendo totalmente la deuda pendiente (Véase Nota 9)

NOTA 13. PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los Pasivos por impuesto diferidos consistían en:

	2018	2017
Impuesto diferido	(1) <u>-</u>	<u>18,637</u>

- (1) En el año 2018 fue generada por reevaluó de Propiedades de inversión, la misma que para el año 2019 fue ajustada ya que no es una diferencia temporaria el detalle fue como sigue:

Valor en libros	Base fiscal	Diferencia temporaria	Tasa de IR	Impuesto diferido
<u>271,806</u>	<u>205,222</u>	<u>66,559</u>	28%	<u>18,637</u>

NOTA 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle del Activos y Pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		2019	2018
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	254,685	133,590
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(Nota 5)	-	420,000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		1,030	1,030
		<u>255,715</u>	<u>554,620</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 10)	510,773	151,250
Obligaciones financieras a largo plazo	(Nota 11)	1,600,000	2,100,000
Cuentas por pagar a largo plazo	(Nota 12)	-	1,108,000
		<u>2,110,773</u>	<u>3,359,250</u>

NOTA 15. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 4.000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse en su totalidad.

Superávit por revaluación. – La Compañía mantenía un saldo de US\$196,893 por la valuación de activos realizada en el año 2016.

En el año 2019 mediante informe del periodo valuador Ing. Nicolas Campaña Peñaherrera con registro SC-RNP-2-428 ante la Superintendencia de Compañías, se registró en esta cuenta el efecto neto resultante de dicho avalúo, lo que correspondió a US\$2,090,681 (Véase Nota 8).

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 podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos distribuidos. – Mediante junta general de Accionistas, celebrada el 12 de marzo del 2019 se determina distribuir dividendos por US\$510,581 de los cuales se pagó en efectivo US\$5,106 correspondiente al Sr. Luis Fernando Trujillo y la diferencia que se encuentra pendiente de pago, corresponde al Accionista mayoritario Blueholding S.A. (Véase Nota 10).

Mediante junta general de Accionistas celebrada el 14 de marzo del 2018 se determina distribuir dividendos por US\$141,206 el mismo que fue cancelado en efectivo a los Accionista en el mismo año.

NOTA 16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Los ingresos están representados por los alquileres de los bienes inmuebles incluyendo su infraestructura, así como una maquina utilizada en el manipuleo de contenedores. Al 31 diciembre del 2019 y 2018, los ingresos de actividades ordinarias son como se detallan a continuación:

Locales	Arrendatario	Monto de arriendo anual	
		2019	2018
Patios	Tasesa C.A.	236,577	236,577
Oficinas, generadores	Operadora del pacifico S.A.	288,270	211,166
		<u>524,847</u>	<u>447,743</u>

NOTA 17. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los Gastos administrativos consistían en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios profesionales y dietas	75,430	95,954
Impuestos y contribuciones	19,407	23,021
Depreciación	6,383	6,383
Otros	6,892	5,522
	<u>108,112</u>	<u>130,880</u>

NOTA 18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe financiero (febrero, 21 del 2020), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en enero, 15 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.