

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A., fue constituida según escritura pública, el 28 de abril de 1989, en el cantón Guayaquil, con Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 3675, con el plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 22 de mayo de 1989, bajo el número 5631.

La actividad principal de la compañía es su actividad principal es efectuar servicios de INMOBILIARIA.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha marzo 25 de 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF Pymes vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

En caso de aplicar NIIF para Pymes

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales la Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, concluyo que no existen impactos a considerar por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2019.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

En caso de aplicar NIIF Completas

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2019; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF 16 Arrendamiento: Esta nueva norma financiera entró en vigencia a partir del 01 de enero del 2019, la cual no produjo un efecto en los activos y pasivos de la posición financiera de la compañía. Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 a la presente fecha. Las mejoras incluyen: i) “NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades”, donde se aclara el alcance de la norma; ii) “NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) “NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del periodo 2019, las cuales, de acuerdo a su naturaleza, van a generar un pequeño impacto en los estados financieros a partir del 01 de enero del 2020, por el reconocimiento del derecho de uso.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el dinero en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de bajo riesgo convertibles hasta 90 días, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

En caso de aplicar NIIF para PYMES

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “compromisos de préstamos al costo menos deterioro”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

En caso de aplicar NIIF Completas

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) Activos y pasivos financieros a valor razonable; ii) Prestamos y cuentas por cobrar; iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, iv) Activos financieros mantenidos para negociar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las cuentas por cobrar a clientes, las cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y las obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en pólizas de acumulación. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros egresos, e ingresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado considerando que la política general para otorgar créditos es de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Costos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

(ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado considerando que la política general para recibir créditos es de 120 días.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Registro de los inventarios de suministros y materiales:

Se valorizan a su costo o a su valor neto de realización, el menor, el costo se determina por el método del costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Los principales procedimientos establecidos para el adecuado manejo y control interno de los inventarios, los detallo a continuación:

- Los inventarios son registrados en base al costo de adquisición del bien, el método que se utilizará para la valoración del costo de la mercadería será METODO PROMEDIO PONDERADO.
 - La bodega se clasificará de la siguiente manera: Bodega principal.
- Toda compra para inventarios se realizará con un stock mínimo de 10% en unidades.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

- Toda compra realizada para bodega principal se realizará para un mínimo de dos meses y un máximo de 4 meses dependiendo el tipo de materiales y su importancia, importancia que se dará de acuerdo con la rotación del inventario.
- Para realizar la adquisición de un bien, se deberá presentar como mínimo tres cotizaciones, mismas que serán presentadas a Gerencia para su análisis y aprobación.
- Cuando se realicen adquisiciones de gran volumen, se realiza convenio con el proveedor, convenio que deberá tener como tiempo mínimo 1 año en donde se deberá pactar precio y tiempo de pago y despachos del bien solicitado.
- Las compras que se realicen para bodega principal deberán contener la aprobación de Gerencia.
- La toma física de inventarios se realizará de forma mensual en ítems aleatorios, y la toma física de inventarios general se realizará al año del ejercicio económico, con el fin de evaluar y conciliar los saldos físicos y contables; en el caso de existir faltantes en los procedimientos de toma física de inventarios, estos serán cobrados al custodio del bien (bodeguero) y en el caso de existir sobrantes se analizará el caso.

2.7 Impuestos corrientes por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta e Impuesto al Valor Agregado (IVA), que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades, maquinarias y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificaciones e instalaciones	20 años
Equipos diversos	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de comunicación	10 años
Equipos de computación y electrónicos	3 años

2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación o valuaciones se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.11 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Bonos de cumplimiento y retención: Corresponde a los montos que la Compañía estima necesarios para cubrir beneficios variables de ciertos ejecutivos para cumplimiento de objetivos y retención de personal.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 6% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el riesgo y beneficio de los bienes.

2.14 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito y de mercado (tasa de interés, precios). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (continuación)

3.3 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de financiera. El riesgo de crédito se encuentra presente en los bancos, cuentas por cobrar comerciales e inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene los valores, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: contratos, entre otros. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía son mínimos, el riesgo de crédito es bajo ya que las ventas de cajas de banano se lo realizan con una compañía exportadora relacionada, el cobro de las cajas entregadas se lo hace a los 8 días siguientes.

3.4 Riesgo de liquidez

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Evaluación de indicadores financieros;
- Control mensual del cumplimiento del flujo de caja proyectado.

4. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

El detalle del costo de propiedad, maquinaria y equipo por el año 2019, es el siguiente:

	 2019				
	Saldo inicial Dic. 31, 2018	Adiciones	Ajustes	Reclas.	Saldos final Dic. 31, 2019
				(US dólares)	
Terrenos	19.862,32	0,00	0,00	0,00	19.862,32
Edificios e instalaciones	164.475,40	0,00	0,00	0,00	164.475,40
Maquinarias y equipos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles, enseres y eq. ofic.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos de computación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones en curso	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Subtotal	184.337,72	0,00	0,00	0,00	184.337,72
(-) Depreciación acumulada		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>0,00</u>				
Total	184.337,72	0,00	0,00	0,00	184.337,72

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

4. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (continuación):

No presenta depreciación acumulada de propiedad, maquinaria y equipo al 31 de diciembre del 2019.

5. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, está constituido como sigue:

	<u>2019</u> (US dólares)	<u>2018</u> (US dólares)
Proveedores relacionados	4.158,79	3.421,44
Proveedores no relacionados		
Otras cuentas por pagar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>4.158,79</u>	<u>3.421,44</u>

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 800,00 conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

Apellidos y Nombres:	No. Acciones	US\$
GARAYCOA CARRION NICOLAS ALFREDO	1.125	45,00
GARAYCOA CARRION VALERIA DANIELA	1.125	45,00
GARAYCOA OJEDA ALFREDO XAVIER CHRISTIAN	7.750	310,00
GARAYCOA OJEDA PEDRO PABLO JOSE FRANCISCO	7.750	310,00
GARAYCOA WALKER KAYLA MARIA	750	30,00
GARAYCOA WALKER MELISSA ANDREA	750	30,00
GARAYCOA WALKER NASTASSIA KRISTY	750	30,00
Total	20.000	800,00

7. RESERVAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan de la siguiente manera:

	<u>2019</u> (US dólares)	<u>2018</u> (US dólares)
Reserva legal	2,87	2,87
Reserva facultativa	<u>14.908.52</u>	<u>14.908.52</u>
Total	<u>14.911,39</u>	<u>14.911,39</u>

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

8. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está constituido como sigue:

	<u>2019</u> (US dólares)	<u>2018</u> (US dólares)
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	<u>(4.158,79)</u>	<u>(3.421,43)</u>
Resultados acumulados por adopción por primera vez NIIF	<u>168.826,33</u>	<u>168.826,33</u>
Pérdida del ejercicio	<u>0.00</u>	<u>(737,36)</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está constituido como sigue:

	<u>2019</u> (US dólares)	<u>2018</u> (US dólares)
Impuesto a la renta	<u>0,00</u>	<u>737,36</u>
Total	<u>0,00</u>	<u>737,36</u>

10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la compañía no realizó transacciones con partes relacionadas.

11. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, la compañía no presenta contingencias y compromisos a mencionar.

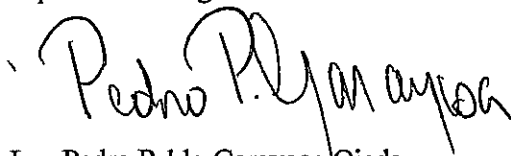
12. HECHOS RELEVANTES

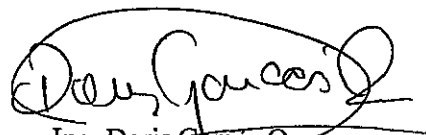
En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, la compañía no presenta hechos relevantes.

UNION PREDIAL CORP (UNPRECORP) S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2019-2018

13. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2019 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 27 de marzo de 2020 (fecha del informe de auditoría), el Presidente de la República mediante decreto ejecutivo 1017 publicado en el registro oficial suplemento 163 de marzo 17 de 2020, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.


Ing. Pedro Pablo Garaycoa Ojeda
Gerente General


Ing. Doris Garcés Q.
Contador General
