

# UMATAC S.A.

## Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA .....	9
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES .....	10
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	11
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO .....	12
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	14
1. OPERACIONES .....	14
2. IMPORTANCIA RELATIVA .....	14
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	14
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS .....	15
4.1 Bases de preparación.....	15
4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación .....	15
4.3 Moneda funcional y moneda de presentación .....	16
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes .....	17
4.5 Efectivo .....	17
4.6 Instrumentos financieros .....	17
4.6.1 Activos financieros.....	17
4.6.2 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio .....	25
4.6.3 Reconocimiento y medición posterior.....	26
4.7 Gastos pagados por anticipados .....	27
4.8 Propiedades, planta y equipo.....	28
4.9 Propiedades de inversión.....	28
4.10 Inversiones no corrientes.....	29
4.11 Derechos fiduciarios.....	29
4.12 Obligaciones beneficios a los empleados .....	29
4.13 Provisiones .....	29
4.14 Impuestos .....	29
4.15 Patrimonio .....	30
4.16 Ingresos de actividades ordinarias.....	30
4.17 Costos y gastos.....	31
4.18 Medio ambiente.....	31
4.19 Estado de flujo de efectivo .....	31
4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables.....	31
4.21 Otra información a revelar .....	31

5.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO .....	31
6.	ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.....	33
7.	EFFECTO DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES .....	33
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....		34
8.	EFFECTIVO.....	34
9.	CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS .....	34
10.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO .....	35
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	37
12.	INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS .....	37
13.	DERECHOS FIDUCIARIOS.....	38
14.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO .....	38
15.	PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS .....	39
16.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS .....	39
17.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS .....	40
18.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO.....	40
19.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	41
20.	IMPUESTOS.....	42
20.1	Activos y pasivos por impuestos corrientes .....	42
20.2	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta .....	42
20.3	Saldos de impuestos diferidos .....	44
20.4	Tarifa del impuesto a la renta.....	44
20.5	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera .....	46
20.6	Precios de transferencias .....	46
21.	CAPITAL SOCIAL.....	47
22.	RESERVA LEGAL.....	47
23.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES .....	47
24.	RESULTADOS ACUMULADOS .....	48
25.	OTROS INGRESOS .....	48
26.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS.....	48
27.	CONTINGENTES.....	48
28.	SANCIONES .....	49
29.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE .....	49
30.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	50

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
**UMATAC S.A.**

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de UMATAC S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de UMATAC S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de énfasis

4. Sin afectar nuestra opinión, como se indica en la Nota 29 a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, informamos que con fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Excepción en todo el territorio ecuatoriano, según Decreto Ejecutivo 1017, con la finalidad de contener la propagación de la pandemia mundial originada por el virus COVID-19.

La pandemia originada por el virus COVID-19, ha generado que los mercados de todo el mundo estén experimentando impactos económicos debido a esta crisis sanitaria; por esta razón, la economía en nuestro país se verá afectada por la recesión económica en los mercados nacionales e internacionales.

La situación antes detallada no ha permitido a la compañía determinar con fiabilidad los posibles deterioros de activos, incrementos de pasivos y su respectiva afectación en los resultados del ejercicio económico 2019; así también, no ha permitido determinar fiablemente la hipótesis de negocio en marcha; sin embargo la Administración de la compañía se encuentra realizando todas las gestiones inherentes para viabilizar la continuidad de las operaciones de la empresa; para lo cual, ha establecido protocolos de gestión de cobranzas, estrategias de ventas y reducción de costos y gastos, entre otras decisiones gerenciales, con la finalidad de minimizar los impactos en los estados financieros en el ejercicio económico 2020.

Por lo antes mencionado, la compañía considera que la crisis sanitaria producto de la pandemia originada por el virus COVID-19, tendrá un impacto medio - bajo, los cuales se podrán medir con mayor fiabilidad después del mes de junio 2020; para lo cual la compañía, seguirá realizando gestiones con la finalidad de minimizar dichos efectos.

### **Otra información**

5. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros**

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio

en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

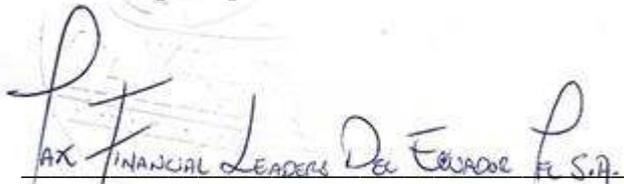
9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

### **Restricción de uso y distribución**

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

  
TAX FINANCIAL LEADERS DEL ECUADOR P.S.A.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.  
No. De Registro Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-796  
Guayaquil, 9 de junio del 2020

  
C.P.A. Ángel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053

## **Apéndice al Informe de los Auditores Independientes**

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

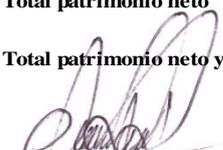
Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- ✓ Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- ✓ También proporcionamos los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- ✓ A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

**UMATAC S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Expresados en dólares**

Diciembre 31,	Notas	2019	2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	<b>8</b>	64.460	21.043
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	<b>9</b>	580.949	855.181
Clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas	<b>19</b>	738.720	796.090
Activos por impuestos corrientes	<b>20</b>	89.964	79.820
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.474.093</b>	<b>1.752.134</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	<b>10</b>	310.200	4.571
Propiedades de inversión	<b>11</b>	1.611.548	1.477.379
Inversiones en negocios conjuntos	<b>12</b>	153.530	159.400
Derechos fiduciarios	<b>13</b>	2.350	2.350
Clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas	<b>19</b>	384.837	493.757
Activos por impuestos diferidos	<b>20</b>	126.321	79.458
Otras cuentas por cobrar largo plazo	<b>14</b>	712.580	684.027
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3.301.366</b>	<b>2.900.942</b>
<b>Total activos</b>		<b>4.775.459</b>	<b>4.653.076</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	<b>15</b>	854.025	72.468
Obligaciones con instituciones financieras	<b>16</b>	209.602	829.723
Pasivos por impuestos corrientes	<b>20</b>	402	1.566
Obligaciones beneficios a los empleados	<b>17</b>	7.828	15.225
Otros pasivos corrientes		2.786	2.786
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.074.643</b>	<b>921.769</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otras cuentas por pagar largo plazo	<b>18</b>	80.848	155.050
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>80.848</b>	<b>155.050</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.155.491</b>	<b>1.076.819</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	<b>21</b>	800	800
Reservas	<b>22</b>	400	400
Otros resultados integrales	<b>23</b>	1.041.978	1.041.978
Resultados acumulados	<b>24</b>	2.576.790	2.533.079
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>3.619.968</b>	<b>3.576.257</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>4.775.459</b>	<b>4.653.076</b>



**Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

**UMATAC S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Otros ingresos	<b>25</b>	224.481	340.283
<b>Gastos de operacionales</b>			
Gastos de administración	<b>26</b>	(170.701)	(253.617)
Gastos de ventas	<b>26</b>	(18.426)	(13.770)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>35.354</b>	<b>72.897</b>
Gastos financieros	<b>26</b>	(16.148)	(2.511)
<b>Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>19.207</b>	<b>70.386</b>
Participación a trabajadores	<b>17</b>	(2.881)	(10.558)
<b>Gastos de impuesto a la renta</b>			
Impuesto a la renta corriente	<b>20</b>	-	(22.325)
Impuesto a la renta diferido	<b>20</b>	27.385	52.341
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b>43.710</b>	<b>89.844</b>



**Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

**UMATAC S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**

**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	800	800
<b>Reserva legal</b>		
Saldo inicial y final	400	400
<b>Superávit de revaluación de propiedad, planta y equipo</b>		
Saldo inicial	1.041.978	1.147.010
Valores de lotes de terreno	-	(105.032)
<b>Saldo final</b>	<b>1.041.978</b>	<b>1.041.978</b>
<b>Resultados acumulados por adopción de NIIF</b>		
Saldo inicial y final	(8)	(8)
<b>Utilidades acumuladas</b>		
Saldo inicial	2.533.087	2.443.243
Utilidad neta del ejercicio	43.710	89.844
<b>Saldo final</b>	<b>2.576.798</b>	<b>2.533.087</b>
<b>Total resultados acumulados</b>	<b>2.576.790</b>	<b>2.533.079</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>3.619.968</b>	<b>3.576.257</b>



**Sr. César Javier Mesa Maldonado**  
Representante Legal



**CPA. Assad López Púas**  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

## Estados de Flujos de Efectivo

### Expresados en dólares

Diciembre 31,	2019	2018
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	415.380	194.822
Efectivo recibido de dividendos	220.000	260.000
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(217.749)	(296.545)
Intereses (pagados) ganados, netos	(16.148)	(2.511)
Otros (egresos) ingresos, netos	(28.553)	(478.516)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>372.930</b>	<b>(322.750)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Efectivo neto recibido por inversiones corrientes	-	3.951
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	(313.276)	-
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	(227.808)	-
Efectivo neto recibido por la venta de propiedades de inversión	93.639	34.546
<b>Efectivo (utilizado en) provisto por actividades de inversión</b>	<b>(447.445)</b>	<b>38.498</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Efectivo neto recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras	117.932	(8.374)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>117.932</b>	<b>(8.374)</b>
Aumento (disminución) neto de efectivo	43.417	(292.626)
Efectivo al inicio del año	21.043	313.669
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>64.460</b>	<b>21.043</b>



**Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado**  
Representante Legal



**CPA. Assad López Púas**  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

**UMATAC S.A.**

**Conciliación de la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto  
provisto por (utilizado en) actividades de operación**

**Expresados en dólares**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>	43.710	89.844
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	7.646	795
Provisión para participación a trabajadores	2.881	10.558
Provisión para impuesto a la renta	-	22.325
Generación / reversión de impuestos diferidos	(27.385)	(52.341)
Pérdidas en inversiones medidas a valor razonable	5.869	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	331.602	356.195
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	108.920	-
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(10.144)	(36.929)
(Aumento) disminución en activos por impuestos diferidos	(19.478)	1.013
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas largo plazo	-	(205.740)
(Aumento) en otros activos no corrientes	(28.553)	(478.516)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	43.506	(3.556)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(1.164)	312
(Disminución) en pasivos por obligaciones con empleados	(10.279)	(69.990)
(Disminución) aumento en otros pasivos	(74.202)	43.280
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>372.930</b>	<b>(322.750)</b>



**Sr. Cesar Javier Mesa Maldonado**  
**Representante Legal**



**CPA. Assad López Púas**  
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros**

## 1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública del 5 de junio del 2008, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 11 de junio del 2008 según Resolución No. 08-G.I.J.0003369 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de junio de ese año bajo la razón social “UMATAC S.A.”.

Su objeto social principal es la presentación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

### Composición accionaria:

Las acciones de UMATAC S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

<b>Nombre del accionista</b>	<b>País</b>	<b>N° de Acciones</b>	<b>% de Participación</b>
Bacaratt Development Sociedad Anónima	Costa Rica	799	99,88%
Mesa Salazar Camilo Javier	Colombia	1	0,13%
<b>Total</b>		<b>800</b>	<b>100,00%</b>

## 2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

## 3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

#### 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

##### 4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

A partir de la evaluación de la gerencia al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque la entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a que mantiene como actividad principal es la presentación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

##### 4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	*	1 de enero de 2019
<hr/>		
Nuevas interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	*	1 de enero de 2019

## Principales Políticas Contables

Enmiendas a NIIF's		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	*	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	*	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	*	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuestos a las ganancias	*	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	*	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	*	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	*	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	*	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	*	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	*	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros	*	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	*	Por determinar

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía*

La Administración de la Compañía informa que basado en una evaluación general, la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

#### 4.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

#### 4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

#### 4.5 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

#### 4.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos y pasivos financieros, excepto para las cuentas por cobrar comerciales son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

##### 4.6.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

##### Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

---

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

La Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

#### **Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.**

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente utilizando el método del interés efectivo. Este deberá calcularse aplicando la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto de un activo financiero.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés

efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

#### **Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)**

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

#### **Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI**

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o

**Principales Políticas Contables**

- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

**Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).**

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Compañía designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

**Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio.**

El valor en libros de los activos financieros que están denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Específicamente:

- Para activos financieros medidos a costo amortizado que no sean parte de una relación de cobertura, las diferencias de cambio se reconocen en resultados en “diferencias de cambio”;
- Para activos financieros medidos a VRCCORI que no sean parte de una relación de cobertura, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento financiero se

reconocerán resultados en diferencias de cambio. Otras diferencias de cambio son reconocidas en otro resultado integral en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral;

- Para activos financieros medidos a VRCCR que no sean parte de una relación de cobertura, las diferencias de cambio se reconocen en resultados en diferencias de cambio; y
- Para instrumentos de patrimonio medidos a VRCCORI, las diferencias de cambio son reconocidas en otros resultados integrales en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

#### **Deterioro de activos financieros.**

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado, cuentas por cobrar clientes, deudores varios y otros deudores.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

**Aumento significativo en el riesgo de crédito.**

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

Cuando la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, lo anterior, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) El deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) Los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Compañía pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato. La Compañía monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

**Definición de incumplimiento.**

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- 
- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
  - Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

#### **Activos financieros con deterioro de valor crediticio.**

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

#### **Política de castigo.**

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

#### **Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.**

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está

representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI.

#### **Baja en cuentas de activos financieros.**

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas

sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

#### **4.6.2 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

##### **Clasificación como deuda o patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

##### **Instrumentos de patrimonio.**

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

##### **Pasivos financieros.**

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

##### **Pasivos financieros medidos a VRCCR.**

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

---

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Compañía que sean designados por la Compañía para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

**Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.**

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- Mantenedos para negociar; o
- Designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de pasivos financieros.**

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

#### **4.6.3 Reconocimiento y medición 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 compromete a comprar o vender el activo o pagar 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 a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

---

**Medición posterior.**

## (a) 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 la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Préstamos a partes relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios de arrendamiento.

## (b) Otros pasivos financieros.

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) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.
- (iii) Obligaciones con instituciones financieras: 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 operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones con instituciones financieras”.

**4.7 Gastos pagados por anticipados**

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

#### 4.8 Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación. - Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación, se presenta las partidas de propiedades, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	3%
Muebles y enseres	10%
Electrificaciones	10%
Equipos de computación	33,33%

A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

#### 4.9 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

---

Medición posterior. - Las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma bianual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

#### **4.10 Inversiones no corrientes**

Inversiones en asociadas. - En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, o como un instrumento financiero o utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

#### **4.11 Derechos fiduciarios**

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Se miden inicial y posteriormente al costo.

#### **4.12 Obligaciones beneficios a los empleados**

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

#### **4.13 Provisiones**

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

#### **4.14 Impuestos**

Activos por impuestos corrientes. - Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al

valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

Impuesto a las ganancias. - Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- ✓ Impuesto a las ganancias corriente. - Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2019 y 2018 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- ✓ Impuesto a las ganancias diferido. - Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

#### 4.15 Patrimonio

Capital social. - En este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados. - En este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

#### 4.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: Los ingresos por ventas de servicios de asesoría técnica gerencial, se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

#### **4.17 Costos y gastos**

Costos de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

#### **4.18 Medio ambiente**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

#### **4.19 Estado de flujo de efectivo**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

#### **4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

#### **4.21 Otra información a revelar**

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

---

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

**a) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Notas 9 y 19), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

**b) Riesgo de liquidez.**

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento, y la capacidad de emitir instrumentos de deuda y patrimonio en el mercado de valores.

**c) Riesgos de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

- Otros riesgos de precio. - Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

## 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

### a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

### b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## 7. EFECTO DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

La Administración de la Compañía informa que no se han determinado efectos de cambio en las políticas contables por la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones aplicables al periodo 2019; puesto que, gran parte de los cambios en las normas no son aplicables a sus operaciones.

**8. EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Efectivo</b>		
<b>Bancos nacionales</b>		
Produbanco - Grupo Promérica	30	3.104
Banco del Pichincha C.A.	41.716	1.141
Banco Amazonas	22.714	16.798
<b>Total bancos nacionales</b>	<b>64.460</b>	<b>21.043</b>
<b>Total efectivo</b>	<b>64.460</b>	<b>21.043</b>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan valores disponibles en los bancos locales, los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

**9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas</b>		
Cuentas por cobrar clientes locales	56.000	56.000
Anticipo a proveedores (1)	195.109	162.740
Deudores varios (2)	329.840	636.441
<b>Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas</b>	<b>580.949</b>	<b>855.181</b>

(1) Corresponde a los anticipos entregados a proveedores de los fideicomisos donde la Compañía mantiene participación los cuales una vez concluido el servicio prestados, estos importes serán registrados por cobrar a los fideicomisos vía reembolso de gastos.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a la compañía Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria, la administración de la compañía no registró un interés implícito relacionado a estos préstamos.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la compañía no consideró necesario constituir un deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad, en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad.

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de depreciación
	2019	2018	
<b>Propiedades, planta y equipo</b>			
Edificios	313.276	-	3%
Muebles y enseres	2.303	2.303	10%
Equipos de computación	2.813	2.813	33,33%
Electrificaciones	5.000	5.000	10%
	<b>323.392</b>	<b>10.116</b>	
(-) Depreciación acumulada	(13.192)	(5.545)	
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>310.200</b>	<b>4.571</b>	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fueron como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Electrificaciones</u>	<u>Total</u>
<b><u>Costo</u></b>					
Saldos al 1 de enero de 2018	-	2.303	2.813	5.000	10.116
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>2.303</b>	<b>2.813</b>	<b>5.000</b>	<b>10.116</b>
Adquisiciones	313.276	-	-	-	313.276
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>313.276</b>	<b>2.303</b>	<b>2.813</b>	<b>5.000</b>	<b>323.392</b>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>					
Saldos al 1 de enero de 2018	-	(894)	(2.747)	(1.109)	(4.750)
Gasto o costo del periodo	-	(230)	(66)	(499)	(795)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>(1.124)</b>	<b>(2.813)</b>	<b>(1.608)</b>	<b>(5.545)</b>
Gasto o costo del periodo	(6.917)	(230)	-	(499)	(7.647)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(6.917)</b>	<b>(1.354)</b>	<b>(2.813)</b>	<b>(2.107)</b>	<b>(13.192)</b>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>-</b>	<b>1.179</b>	<b>-</b>	<b>3.392</b>	<b>4.571</b>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>306.359</b>	<b>949</b>	<b>-</b>	<b>2.893</b>	<b>310.200</b>

**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Propiedades de inversión</b>		
Terrenos (1)	1.356.020	1.449.659
Edificaciones (2)	255.528	27.720
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>1.611.548</b>	<b>1.477.379</b>

(1) Corresponde a terrenos ubicados en la vía Manta – San Mateo, los cuales fueron recibidos como beneficio de los derechos fiduciarios por el fideicomiso Piedra Larga.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a oficinas, parqueos y bodegas ubicadas en los Edificios Sotavento y Edificio Condominio Parqueo Puerto Santa Ana.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Costo:</b>		
Saldos al 1 de enero	1.477.379	1.616.957
Adiciones	227.808	-
Ventas	(93.639)	(139.578)
<b>Saldo final</b>	<b>1.611.548</b>	<b>1.477.379</b>

**12. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Valor nominal	Porcentaje de participación al 31 de diciembre		Al 31 de diciembre	
		2019	2018	2019	2018
<b>Inversiones en negocios conjuntos:</b>					
<b>Consortio Habitat</b>	173.200	50%	50%		
Saldo inicial				159.400	162.951
(-) Pérdidas por deterioro de inversiones no corrientes				(5.870)	(3.551)
<b>Saldo final</b>				<b>153.530</b>	<b>159.400</b>

Corresponde a la aportación realizada al Consorcio Habitat que comprende un terreno (aporte inicial), conforme a lo establecido en el acuerdo con el negocio conjunto en el cual participa la compañía. Al cierre de los ejercicios 2019 la compañía reconoció las pérdidas aplicando el método de participación.

**13. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Derechos fiduciarios</b>		
Fideicomiso Terrazas del Mar	500	500
Fideicomiso City Mall	400	400
Fideicomiso Hotel Cuenca	950	950
Fideicomiso Parques Megaplaza	300	300
Fideicomiso Zona Hotelera Ciudad del Mar	200	200
<b>Total derechos fiduciarios</b>	<b>2.350</b>	<b>2.350</b>

**14. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Otras cuentas por cobrar largo plazo</b>		
Biepace S.A.	594.028	565.475
Metros Cuadrados S.A.	118.552	118.552
<b>Total otras cuentas por cobrar largo plazo (1)</b>	<b>712.580</b>	<b>684.027</b>

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar a terceros. Estos préstamos por cobrar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de las Compañías prestatarias. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos.

**15. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas</b>		
Proveedores locales (1)	20.362	14.583
Anticipo de clientes	51.169	19.088
Otras cuentas por pagar (2)	782.494	38.797
<b>Total proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas</b>	<b>854.025</b>	<b>72.468</b>

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.
- (2) Corresponde a valores recibidos por anticipados para cancelación de pagos a proveedores a cuenta del Fideicomiso Parques Megaplaza. Al 31 de diciembre del 2019 dicha cuenta por pagar está pendiente de compensación (Ver nota 19).

**16. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>		
Produbanco - Grupo Promérica	-	807.956
Banco Amazonas S.A. (1)	198.422	-
Intereses por pagar	-	16.464
Tarjeta de crédito	11.180	5.303
<b>Total obligaciones financieras</b>	<b>209.602</b>	<b>829.723</b>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por el Banco Amazonas adquirido por US\$200.000 a una tasa de interés nominal anual de 11.23%, a 12 meses plazo, cuyo vencimiento es el 14 de septiembre del 2020 y presenta un saldo con corte el 31 de diciembre del 2019 de US\$198.422.

**17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Obligaciones por beneficios a empleados</b>		
Obligaciones con el IESS	119	119
Remuneraciones adicionales a empleados	4.828	4.548
Participación a trabajadores por pagar (1)	2.881	10.558
<b>Total obligaciones por beneficios a empleados</b>	<b>7.828</b>	<b>15.225</b>

(1) Los movimientos de participación a trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Saldo inicial</b>	10.558	69.745
Provisión del año	2.881	10.558
Pagos	(10.558)	(69.745)
<b>Saldo final</b>	<b>2.881</b>	<b>10.558</b>

**18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Otras cuentas por pagar largo plazo</b>		
Otros pasivos no corrientes	80.848	155.050
<b>Total otras cuentas por pagar largo plazo (1)</b>	<b>80.848</b>	<b>155.050</b>

(1) Corresponde a cuentas por pagar a terceros. Estos préstamos por pagar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos.

**19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre		
			2019	2018	
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar relacionadas</b>					
<b>Corriente</b>					
Fideicomiso Mega Plaza Parqueos	(1)	Constituyente	Préstamo	738.720	796.090
<b>Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas corriente</b>				<b>738.720</b>	<b>796.090</b>
<b>No corriente</b>					
Fideicomiso Hotel Cuenca		Constituyente	Préstamo	81.000	81.000
Fideicomiso Terrazas del mar		Constituyente	Préstamo	26.518	26.518
Consortio Habitat		Socio	Préstamo	277.319	386.239
<b>Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas no corriente</b>				<b>384.837</b>	<b>493.757</b>

(1) Corresponden a valores pendientes de cobro por facturas de reembolsos al Fideicomiso Parqueos Megaplaza, por pagos a proveedores de bienes y servicios de dicho proyecto. Al 31 de diciembre del 2019 esta cuenta por cobrar se encuentra pendiente de compensación con los valores recibidos por anticipado (Ver nota 15).

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Operaciones de activos</b>		
<b>Préstamos otorgados</b>		
Consortio Habitat	3.577	133.981
Fideicomiso Hotel Proyecto Cuenca	-	81.000
	<b>3.577</b>	<b>214.981</b>
<b>Ventas</b>		
Consortio Habitat	4.306	-
	<b>4.306</b>	<b>-</b>
<b>Gastos</b>		
Camilo Mesa Salazar	23.470	25.004
	<b>23.470</b>	<b>25.004</b>

## 20. IMPUESTOS

### 20.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Crédito tributario IVA por adquisiciones	89.964	79.820
<b>Total activos por impuestos corrientes (1)</b>	<b>89.964</b>	<b>79.820</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	210	262
Retenciones en la fuente de IR por pagar	192	1.304
<b>Total pasivos por impuestos corrientes (1)</b>	<b>402</b>	<b>1.566</b>

- (1) Corresponde a créditos tributarios de IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios, que no fueron compensadas al cierre del período 2019 y 2018.
- (2) Corresponden a los valores pendientes de pago por retenciones en la fuente de IVA, retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del periodo 2019 y 2018.

### 20.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>16.326</b>	<b>59.828</b>
<b>Más (menos) partidas de conciliación - diferencias permanentes:</b>		
(-) Dividendos exentos	(220.000)	(260.000)
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objetos de impuesto a la renta	-	(79.591)
(+) Gastos no deducibles	3.742	14.260
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	2.424	6.118
(+) Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	32.636	50.021
Amortización de pérdidas de años anteriores	-	-
<b>Pérdida (utilidad) gravable</b>	<b>(164.872)</b>	<b>(209.364)</b>
Anticipo del impuesto a la renta del año	-	22.325
<b>Impuesto a las ganancias del periodo</b>	<b>-</b>	<b>22.325</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(87)	(2)
Crédito tributario años anteriores	(5.398)	(6.411)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(19.391)	(21.310)
<b>Crédito tributario a favor de la empresa</b>	<b>(24.876)</b>	<b>(5.398)</b>

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>(5.398)</b>	<b>(6.411)</b>
Provisión del período	-	22.325
Compensación con retenciones en la fuente	(87)	(2)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(19.391)	(21.310)
<b>Crédito tributario a favor de la empresa</b>	<b>(24.876)</b>	<b>(5.398)</b>

### 20.3 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	101.445	74.060
Créditos fiscales no utilizados (impuesto a la renta)	24.876	5.398
<b>Total activos por impuestos diferidos (1)</b>	<b>126.321</b>	<b>79.458</b>

(1) El movimiento de activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	Saldo inicial	Generados en el año	Recuperados / Reversados en el año	Saldo final
<b>Al 31 de diciembre del 2019:</b>				
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	74.060	36.272	(8.887)	101.445
Créditos fiscales no utilizados (impuesto a la renta)	5.398	19.478	-	24.876
<b>Total</b>	<b>79.458</b>	<b>55.750</b>	<b>(8.887)</b>	<b>126.321</b>

	Saldo inicial	Generados en el año	Recuperados / Reversados en el año	Saldo final
<b>Al 31 de diciembre del 2018:</b>				
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	21.719	52.341	-	74.060
Créditos fiscales no utilizados (impuesto a la renta)	6.411	21.312	(22.325)	5.398
<b>Total</b>	<b>28.130</b>	<b>73.653</b>	<b>(22.325)</b>	<b>79.458</b>

### 20.4 Tarifa del impuesto a la renta

#### Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva 22% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta

---

se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

#### **Anticipo para los años 2019 y 2018**

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

#### **Pago mínimo de impuesto a las ganancias**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

## 20.5 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2019.

## 20.6 Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que, para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

## 21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

## 22. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la reserva legal de la Compañía es de US\$ 400.

## 23. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al saldo por el revalúo de los terrenos ubicados en la vía Manta – San Mateo por US\$ 1.041.978, los cuales fueron recibidos como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

**24. RESULTADOS ACUMULADOS****Utilidades retenidas**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

**25. OTROS INGRESOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Otros ingresos</b>		
Dividendos recibidos (1)	220.000	260.000
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipos	-	79.591
Intereses ganados	2	20
Otros ingresos	4.479	672
<b>Total otros ingresos</b>	<b>224.481</b>	<b>340.283</b>

(1) Corresponden a los beneficios recibidos por parte de Fideicomisos en los cuales la Compañía es beneficiaria y constituyente.

**26. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos operacionales y financieros</b>		
Gastos de administración	170.701	253.617
Gastos de ventas	18.426	13.770
Gastos financieros	16.148	2.511
<b>Total gastos operacionales y financieros</b>	<b>205.275</b>	<b>269.898</b>

**27. CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

---

## 28. SANCIONES

### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía y sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

### De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía y sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## 29. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (junio 9, 2020), la compañía considera importante realizar la siguiente revelación:

Con fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Excepción en todo el territorio ecuatoriano, según Decreto Ejecutivo 1017, con la finalidad de contener la propagación de la pandemia mundial originada por el virus COVID-19.

La pandemia originada por el virus COVID-19, ha generado que los mercados de todo el mundo estén experimentando impactos económicos debido a esta crisis sanitaria; por esta razón, la economía en nuestro país se verá afectada por la recesión económica en los mercados nacionales e internacionales.

La situación antes detallada no ha permitido a la compañía determinar con fiabilidad los posibles deterioros de activos, incrementos de pasivos y su respectiva afectación en los resultados del ejercicio económico 2019; así también, no ha permitido determinar fiablemente la hipótesis de negocio en marcha; sin embargo la Administración de la compañía se encuentra realizando todas las gestiones inherentes para viabilizar la continuidad de las operaciones de la empresa; para lo cual, ha establecido protocolos de gestión de cobranzas, estrategias de ventas y reducción de costos y gastos, entre otras decisiones gerenciales, con la finalidad de minimizar los impactos en los estados financieros en el ejercicio económico 2020.

Por lo antes mencionado, la compañía considera que la crisis sanitaria producto de la pandemia originada por el virus COVID-19, tendrá un impacto medio - bajo, los cuales se podrán medir con mayor fiabilidad después del mes de junio 2020; para lo cual la compañía, seguirá realizando gestiones con la finalidad de minimizar dichos efectos.

### **30. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.