

## VERDITOP S.A.

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

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía VERDITOP S.A., fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil en el año 1992. La Compañía se dedicará a la actividad inmobiliaria en general.

Al 31 de diciembre del 2019, el 57% de sus ingresos fueron realizados con Universidad Casa Grande.

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

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

**2.2 Moneda Funcional.-** La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

**2.3 Bases de preparación.-** Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.4.1 Efectivo y bancos.**- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en bancos locales.

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

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

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

## **2.5 Propiedades y equipos**

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

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

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

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

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	45
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

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

**2.6 Pasivos financieros.**- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.6.1 Cuentas por pagar.**- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

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

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

**2.7 Provisiones.**- Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso

necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.8 Beneficios a trabajadores**

**2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio), es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.8.2 Participación de trabajadores.-** La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

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

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

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

**2.10 Reconocimiento de ingresos.-** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se debe considerar los siguientes 5 pasos:

Paso 1, identificar el contrato

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas

Paso 3, determinar el precio de la transacción  
Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas  
Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

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

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

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

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos -** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos -** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios

supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

**3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

**3.3 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 15, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 15 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

**3.4 Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía.**

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	200	200
Bancos (1)	<u>88,048</u>	<u>38,973</u>
Total	<u>88,248</u>	<u>39,173</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Comerciales:</i>		
Clientes	<u>36,312</u>	<u>40,826</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Empleados	550	
Otros	<u>4,700</u>	<u>16,300</u>
Subtotal	<u>5,250</u>	<u>16,300</u>
Total	<u>41,562</u>	<u>57,126</u>

## 6. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario de IR	63,196	27,977
Crédito tributario de IVA	<u>3,843</u>	<u>7,158</u>
Total	<u>67,039</u>	<u>35,135</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del IVA	1,574	3,194
Retenciones en la fuente del IR	<u>652</u>	<u>2,737</u>
Total	<u>2,226</u>	<u>5,931</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	9,340	37,903
<i><u>Partidas conciliatorias:</u></i>		
Gastos no deducibles	<u>8,897</u>	<u>14,525</u>
Base imponible	18,237	52,428
Tasa de Impuesto (1)	22%	22%
Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados	<u>4,012</u>	<u>11,534</u>

(1) De conformidad con la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera” publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	3,054,132	3,030,748
Depreciación acumulada	<u>(87,308)</u>	<u>(24,289)</u>
Total	<u>2,966,824</u>	<u>3,006,459</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Terreno	375,634	375,634
Edificios	2,540,273	2,598,447
Equipo de oficina	50,727	32,017
Equipos de computación	<u>190</u>	<u>361</u>
Total	<u>2,966,824</u>	<u>3,006,459</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como siguen:

<u>Costo:</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	Equipos de <u>Oficina</u> ... (en U.S. dólares) ...	Equipos de <u>computación</u> ...	<u>Total</u>
ENERO 31, 2018			29,051	568	29,619
Adquisiciones	<u>375,634</u>	<u>2,617,839</u>	<u>7,656</u>	_____	<u>3,001,129</u>
DICIEMBRE 31, 2018	375,634	2,617,839	36,707	568	3,030,748
Adquisiciones	_____	_____	<u>23,384</u>	_____	<u>23,384</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>375,634</u>	<u>2,617,839</u>	<u>60,091</u>	<u>568</u>	<u>3,054,132</u>

	<u>Edificios</u>	Equipos de <u>Oficina</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Equipos de computación</u> ...	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
ENERO 31, 2018		(1,544)		(1,544)
Depreciación	<u>(19,392)</u>	<u>(3,146)</u>	<u>(207)</u>	<u>(22,745)</u>
DICIEMBRE 31, 2018	(19,392)	(4,690)	(207)	(24,289)
Depreciación	<u>(58,174)</u>	<u>(4,674)</u>	<u>(171)</u>	<u>(63,019)</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>(77,566)</u>	<u>(9,364)</u>	<u>(378)</u>	<u>(87,308)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, la compañía tiene como garantía el terreno y edificio ubicado en la ciudadela Miraflores, desde Av. Carlos Julio Arosemena km. 2.7 en la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil por el préstamo con el banco de Machala.

## 8. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Garantizados – al costo amortizado:</u>		
Préstamo bancario (1)	2,267,873	2,200,000
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	414,076	65,460
No corriente	<u>1,853,797</u>	<u>2,134,540</u>
Total	<u>2,267,873</u>	<u>2,200,000</u>

Un Detalle de los préstamos con instituciones financieras es el siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Banco Machala, préstamo con vencimiento hasta agosto del 2025 e interés anual del 11.23%	2,134,540	2,200,000
Banco Bolivariano, préstamo con vencimiento hasta abril del 2021 e interés anual del 11.08%	<u>133,333</u>	_____
Total	<u>2,267,873</u>	<u>2,200,000</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores (1)	10,332	5,733
Otras	<u>81,992</u>	<u>121,992</u>
Total	<u>92,324</u>	<u>127,725</u>
Clasificación		
Corriente	10,332	45,733
No corriente	<u>81,992</u>	<u>81,992</u>
Total	<u>92,324</u>	<u>127,725</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representan cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos por pagar	36,120	40,570
Participación de trabajadores	1,648	6,689
Beneficios sociales	1,177	1,157
IESS por pagar	<u>792</u>	<u>714</u>
Total	<u>39,737</u>	<u>49,130</u>

## 11. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	1,310	887
Desahucio	<u>885</u>	<u>317</u>
Total	<u>2,195</u>	<u>1,204</u>

**Jubilación patronal.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al IESS.

**Desahucio.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2019, el capital social representa 100,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

<b><u>Accionistas</u></b>	<b><u>Nacionalidad</u></b>	<b><u>Acciones</u></b>	<b><u>Total</u></b>	<b><u>%</u></b>
Marcia Gilbert Baquerizo	Ecuatoriana	53,239	53,239	53.23
María Almeida Almeida	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Francisco Alvarado Roca	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Caridad Arosemena B.	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Pedro Montero Lecaro	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Isabel Santos Baquerizo	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Cecilia Sola Tanca	Ecuatoriana	5,093	5,093	5.09
Otros accionistas (7)	Ecuatoriana	<u>16,203</u>	<u>16,203</u>	<u>16.20</u>
Total		<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100.00</u>

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

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Reserva legal	65,489	62,852
Reserva facultativa	<u>589,911</u>	<u>566,179</u>
Total	<u>655,400</u>	<u>629,031</u>

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

En mayo 17 del 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó que el 10% de la utilidad del 2018 se destinará para la reserva legal y la diferencia se aumente la reserva facultativa.

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

**12.3 Resultados acumulados.-** Corresponde a las ganancias o pérdidas de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos

### 13. INGRESOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de oficinas	460,052	421,445
Alquiler de parqueos	1,750	3,129
Otros	<u>154,405</u>	<u>107,641</u>
Total	<u>616,207</u>	<u>532,215</u>

## 14. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Mantenimiento y reparaciones	129,796	71,628
Depreciación	63,019	22,745
Servicios básicos	53,825	57,185
Sueldos y beneficios sociales	40,265	43,082
Honorarios profesionales	34,805	75,786
Impuestos, contribuciones y otros	16,903	79,037
Seguros y reaseguros	5,754	6,249
Perdida por deterioro		31,470
Comisiones		3,750
Otros	<u>9,163</u>	<u>10,538</u>
Total	<u>353,530</u>	<u>401,470</u>

## 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

**15.1.2 Riesgo de Liquidez.-** La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	88,248	39,173
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>41,562</u>	<u>57,126</u>
Total	<u>129,810</u>	<u>96,299</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	2,267,873	2,200,000
Cuentas por pagar, nota 9	<u>92,324</u>	<u>127,725</u>
Total	<u>2,360,197</u>	<u>2,327,725</u>

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

## 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decreta el “Estado de excepción” el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y esta evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (mayo 21, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

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

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

---