Hansen-Holm

FONTESPAI S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
FONTESPAI S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FONTESPAI S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. los estados financieros adjuntos de FONTESPAI S.A. al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 28 de junio del 2019, contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de los estados financieros adjuntos de FONTESPAI S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019, no hemos recibido respuesta a la confirmación enviada a Fairmore Holdings Inc., ver Nota 8. CUENTAS POR PAGAR.

4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$7,143,094 (2018: US$7,928,543) y US$483,612 (2018: US$297,255), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

8. Durante los años 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

9. Queremos llamar la atención sobre la Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

10. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Septiembre 14, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

11. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

12. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos 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 estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

14. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

15. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

17. El Informe de Cumplimiento Tributario de FONTESPAI S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Septiembre 14, 2020

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FONTESPAI S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, 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.

- 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 Compañía.

- 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 empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha, ver Nota 2. EMPRESA 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 presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

FONTESPAI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo		22	135,392
Cuentas por cobrar	6	0	232,418
Partes relacionadas	7	7,143,094	7,928,543
Activos por impuestos corrientes		2,232	1,820
Total activo corriente		7,145,348	8,298,173
Cuentas por cobrar	6	0	644,331
Total activos		7,145,348	8,942,504
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	8	2,614,055	2,506,139
Partes relacionadas	7	483,612	297,255
Pasivos por impuestos corrientes		127	1
Total pasivo corriente		3,097,794	2,803,395
Cuentas por pagar	8	0	9,583
PATRIMONIO			
Capital social	10	800	800
Reserva legal	10	400	400
Reserva facultativa	10	206	206
Resultados acumulados	10	4,046,148	6,128,120
Total patrimonio		4,047,554	6,129,526
Total pasivos y patrimonio		7,145,348	8,942,504

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Carla Ferreira Santos
Representante Legal

Rodrigo Guevara
Contador

FONTESPAI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Gastos			
Gastos de administración	11	(1,952,863)	(23,546)
Gastos financieros		(39)	(125)
Total gastos		(1,952,902)	(23,671)
Otros ingresos, neto		8,686	30,419
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias		(1,944,216)	6,748
Impuesto a las ganancias	9	0	(4,199)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(1,944,216)	2,549

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Carla Ferreira Santos
Representante Legal

Rodrigo Guevara
Contador

FONTESPAI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				Resultados acumulados				
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	206	4,982,125	(129,218)	1,375,343	6,228,250	6,229,656
Ajustes						(102,679)	(102,679)	(102,679)
Utilidad neta del ejercicio						2,549	2,549	2,549
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	206	4,982,125	(129,218)	1,275,213	6,128,120	6,129,526
Ajustes, ver Nota 10. PATRIMONIO						(137,756)	(137,756)	(137,756)
(Pérdida) neta del ejercicio						(1,944,216)	(1,944,216)	(1,944,216)
Saldos a diciembre 31, 2019	800	400	206	4,982,125	(129,218)	(806,759)	4,046,148	4,047,554

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Carla Ferreira Santos
Representante Legal

Rodrigo Guevara
Contador

FONTESPAI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	8,273	65,198
Efectivo pagado a proveedores y otros	(22,324)	(95,249)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(14,051)	(30,051)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Partes relacionadas	14,051	(12,499)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	14,051	(12,499)
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	0	(42,550)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	135,392	177,942
Deterioro de inversión temporal, ver Nota 11	(135,370)	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	22	135,392

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Carla Ferreira Santos
Representante Legal

Rodrigo Guevara
Contador

FONTESPAI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(1,944,216)	2,549
Ajustes para reconciliar la (pérdida)utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	0	4,199
Estimación de cuentas de dudoso cobro	1,776,749	0
Deterioro de inversión temporal	135,370	0
Ajustes	260	1,863
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros	(634)	(113,671)
Gastos financieros	0	(125)
Cuentas por pagar y otros	18,420	75,134
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(14,051)	(30,051)

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Carla Ferreira Santos
Representante Legal

Rodrigo Guevara
Contador

FONTESPAI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

FONTESPAI S.A. fue constituida el 8 de julio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, con una duración de 50 años y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de viviendas vecinales o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados ubicados en las urbanizaciones Vista al Parque y Castelago.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que FONTESPAI S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable

o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo y partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Las partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía.

c) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para las sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

d) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Clientes (1)	140,757	140,757
Otras cuentas por cobrar (1)	91,661	91,661
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(232,418)	0
	0	232,418

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a cuentas por cobrar a: i) Margarita Birkett por US$140,059; ii) Pancho Hansen Vik por US$90,805; y, iii) otros por US$1,554.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2018	0
Estimación del año	(232,418)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	(232,418)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Clientes (1)	644,331	644,331
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(644,331)	0
	0	644,331

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a cuentas por cobrar a: i) North Capital por US$463,158; y, ii) Humberto Plaza por US$181,173.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de la estimación de cuenta de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2018	0
Estimación del año	(644,331)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	(644,331)

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Talum S.A.	6,167,184	6,172,574
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A. (1)	900,000	900,000
Agrícola Batán S.A.	509,912	334,107
Skyline Equities Group LLC	420,000	477,755
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	34,707	34,707
Castelago S.A.	5,500	5,500
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	3,589	3,400
Agrícola Los Ranchos S.A.	2,202	0
Drinalsa S.A.	0	500
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(900,000)	0
	7,143,094	7,928,543

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, este saldo no se encuentra registrado en los libros de Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A., por tal motivo, la Compañía ha registrado la estimación de dudoso cobro por el 100% del monto.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de la estimación de cuenta de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2018	0
Estimación del año	(900,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	(900,000)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	302,461	170,961
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	175,151	125,294
Agrícola Agroguayas S.A.	1,000	1,000
Salenty S.A.	5,000	0
	483,612	297,255

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2019	2018
Préstamos otorgados	202,196	145,295
Préstamos recibidos	186,357	78,758

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Fairmore Holdings Inc. (1)	2,464,250	2,464,250
Otras cuentas por pagar (2)	145,935	36,401
Proveedores locales	3,870	5,488
	2,614,055	2,506,139

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cuenta por pagar a Fairmore Holdings Inc. no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cesión de créditos.

(2) Al 31 diciembre del 2019, incluye principalmente saldos por pagar por contribuciones e impuestos por US$140,420 (2018: US$31,064).

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

Pasivo diferido	9,270
Anticipo de clientes	313
	9,583

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 2019: 25% (2018: 22%).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	2019	2018
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(1,944,216)	6,748
Gastos no deducibles locales	1,913,015	3,155
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(31,201)	9,903
Impuesto causado	0	2,179
Anticipo determinado	634	4,199

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 20,000 acciones ordinarias y nominativas de US$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US$400.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US$206.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Reserva de capital (1)	4,982,125	4,982,125
Adopción por primera vez de las NIIF (2)	(129,218)	(129,218)
Resultados acumulados (3)	(806,759)	1,275,213
	4,046,148	6,128,120

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

(2) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado

en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

(3) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó los siguientes ajustes afectando los resultados acumulados por US$137,756:

Provisión impuesto prediales (i)	80,000
Regularización de saldos con relacionadas (i)	57,756
	137,756

(i) Ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Estimación de cuentas incobrables (1)	1,776,749	0
Deterioro de inversión temporal	135,370	0
Otros	40,744	23,546
	1,952,863	23,546

(1) Ver Notas 6. CUENTAS POR COBRAR y 7. PARTES RELACIONADAS.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de cesión de créditos

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre del 2007, la Compañía cede a favor de Fairmore Holdings Inc. la totalidad de la cartera de crédito originada en la financiación del precio de venta de los lotes de terreno que forman parte de los desarrollos inmobiliarios que promueve el cedente.

Fairmore Holdings Inc. mediante contrato de gestión de cobranzas celebrado el 22 de octubre del 2007 denomina a Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A. como gestor único de cobro de la cartera cedida por la Compañía, quedando un saldo pendiente de pago de US$2,464,250.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Septiembre 14, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de agosto del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de agosto del 2020, se ratifican los ajustes a resultados acumulados por US$137,756.

b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.