Hansen-Holm

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
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
DOSMILCORP S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DOSMILCORP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DOSMILCORP S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. 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.

4. 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.

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

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$4,516,566 (2018: US$2,295,283) y US$2,353,428 (2018: US$2,262,459), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 21. 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. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Julio 8, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la compra, venta, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando de la manera que se describe en la Nota 21. EVENTOS SUBSECUENTES. 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

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 8, 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.

9. 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

10. 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.

11. 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.

12. 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)

13. 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.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001
PRICEWATERHOUSE COOPERS

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de DOSMILCORP S.A., al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

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

Guayaquil, Ecuador
Julio 8, 2020

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

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

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de DOSMILCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua 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.

- 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.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado ...

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Efectivo	5	4,728,835	670,081
Cuentas por cobrar	6	270,975	690,284
Partes relacionadas	7	4,516,566	2,295,283
Inventarios	8	2,495,414	4,189,904
Total activo corriente		12,011,790	7,845,552
Cuentas por cobrar	6	46,065	121,991
Propiedades y mobiliario, neto	9	5,703,580	7,055,452
Propiedades de inversión, neto	10	11,849,910	11,902,366
Otros activos	11	424,343	424,343
Total activos		30,035,688	27,349,704
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones bancarias	12	8,482,987	8,367,760
Cuentas por pagar	13	1,226,238	754,145
Partes relacionadas	7	2,353,428	2,262,459
Anticipos de clientes	14	1,141,079	744,312
Pasivo diferido	15	43,333	43,333
Total pasivo corriente		13,247,065	12,172,009
Obligaciones bancarias	12	1,680,351	1,680,351
Cuentas por pagar	13	206,392	191,520
Pasivo diferido	15	987,115	1,030,448
PATRIMONIO			
Capital social	17	800	800
Reserva legal	17	473,487	473,487
Reserva facultativa	17	10,924,533	9,503,756
Resultados acumulados	17	2,515,945	2,297,333
Total patrimonio		13,914,765	12,275,376
Total pasivos y patrimonio		30,035,688	27,349,704

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Morice Dassum
Gerente General

Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por venta de bienes	2 h)	4,572,954	3,832,664
Ingresos por arriendos	2 h)	2,229,143	2,313,071
Otros ingresos	19	807,147	827,923
Total ingresos por actividades ordinarias		7,609,244	6,973,658
Ingreso por reembolso como intermediario	20	9,858,428	0
Costos y gastos			
Costo de ventas		(2,893,116)	(3,112,294)
Gastos administrativos	18	(2,223,836)	(1,664,002)
Total costos y gastos		(5,116,952)	(4,776,296)
Pago por reembolso como intermediario	20	9,858,428	0
Utilidad del ejercicio		2,492,292	2,197,362

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Morice Dassum
Gerente General

Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP 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	473,487	8,626,521	244,912	431,644	1,025,460	1,702,016	10,802,824
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. PATRIMONIO			825,460			(825,460)	(825,460)	0
Dividendos distribuidos, ver Nota 17. PATRIMONIO						(200,000)	(200,000)	(200,000)
Ajustes, ver Nota 17. PATRIMONIO			51,775					51,775
Utilidad del ejercicio						2,197,362	2,197,362	2,197,362
Impuesto a las ganancias 2018, ver Nota 16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS						(576,585)	(576,585)	(576,585)
Saldos a diciembre 31, 2018	800	473,487	9,503,756	244,912	431,644	1,620,777	2,297,333	12,275,376
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. PATRIMONIO			1,420,777			(1,420,777)	(1,420,777)	0
Dividendos distribuidos y pagados, ver Nota 17. PATRIMONIO						(200,000)	(200,000)	(200,000)
Utilidad del ejercicio						2,492,292	2,492,292	2,492,292
Impuesto a las ganancias 2019, ver Nota 16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS						(652,903)	(652,903)	(652,903)
Saldos a diciembre 31, 2019	800	473,487	10,924,533	244,912	431,644	1,839,389	2,515,945	13,914,765

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Monica Dassum
Gerente General

Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP 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:		
Utilidad del ejercicio	2,492,292	2,197,362
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	349,351	305,963
Estimación de cuentas de dudoso cobro	919	912
Provisión de intereses	321,869	412,391
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(1,918,710)	(1,169,767)
Anticipos recibidos	353,434	(1,620,296)
Cuentas por pagar y otros	25,805	(306,497)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	1,624,960	(179,932)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Construcción en curso	1,746,853	2,786,250
Adquisición y/o ventas de propiedades y mobiliario, neto y propiedades de inversión, neto	1,002,614	(162,446)
Adquisición de otros activos	0	(370,111)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	2,749,467	2,253,693
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos bancarios, neto	(206,642)	(4,314,304)
Préstamos a partes relacionadas, neto	90,969	2,230,000
Pago de dividendos	(200,000)	(167,541)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(315,673)	(2,251,845)
Aumento (disminución) neto en efectivo	4,058,754	(178,084)
Efectivo al comienzo del año	670,081	848,165
Efectivo al final del año	4,728,835	670,081

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Morice Dassum
Gerente General

Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles. Actualmente, desarrolla sus proyectos en las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón" ubicadas en Urdesa Norte y Urdenor en el cantón Guayaquil, los cuales cuentan con viviendas unifamiliares, viviendas tetrafamiliares, departamentos, edificios corporativos destinados a oficinas, entre otros proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2019, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US$1,141,079 (2018: US$744,312) por contratos inmobiliarios asociados con los proyectos desarrollados por parte de la Compañía en las Urbanizaciones "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón", ver Nota 14. ANTICIPOS DE CLIENTES.

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 luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2019.

2. 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 está 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 los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

El inventario de propiedades incluye principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso y aquellos que están disponibles para la venta por concepto de la obra civil relacionada con las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón".

d) Propiedades y mobiliario

Las propiedades y mobiliario son contabilizados a su valor razonable, menos la depreciación acumulada.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

Mobiliario	10% - 33%

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas, locales, parqueos y bodegas que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimientos que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos;

Oficinas, parqueos y bodegas en Edificios Corporativos 2 y 3	45 años
Parqueos en Edificios Empresariales 2, 3, 4 y 5	45 años
Oficinas, locales, parqueos y bodegas en Edificio Metropark	45 años
Comerciales, oficinas y suites en Edificio Pacific Plaza	45 años
Parqueos en áreas externas	3 años

f) Anticipos de clientes

La Compañía mantiene como política recibir anticipos de clientes, aplicables a los contratos de compra venta de inmuebles, los cuales incluyen los valores recibidos por reservaciones de: departamentos, locales, oficinas, bodegas y parqueos.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. 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 sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por venta de propiedades o locales son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador.

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales, bodegas y parqueos son reconocidos de acuerdo al estado de prestación de servicios, sobre el principio del devengado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, 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.

4. 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.

a) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites de composición de facilidades de financiamiento y manteniendo una porción adecuada en instrumentos de alta liquidez.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo está compuesto por lo siguiente:

	2019	2018
Caja	50,761	27,339
Bancos locales	2,645,633	621,251
Bancos del exterior	2,032,441	21,491
	4,728,835	670,081

6. CUENTAS POR COBRAR

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

	2019	2018
Clientes	218,453	349,369
Anticipos	47,619	345,049
Otros	9,577	0
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	(4,674)	(4,134)
	270,975	690,284

(1) Al 31 diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(3,222)
Estimación del año	(912)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(4,134)
Estimación del año	(919)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	(4,674)

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

	2019	2018
Clientes	46,065	121,991
	46,065	121,991

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	2019	2018
Leimagencorp S.A. (1)	3,461,529	2,295,283
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center (2)	999,060	0
Otros	55,977	0
	4,516,566	2,295,283

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye: i) US$2,116,000 (2018: US$1,091,000) por capital de préstamo otorgado, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo; ii) cuentas por cobrar por concepto de intereses por US$325,921 (2018: US$201,907); y iii) cuentas por cobrar por servicios prestados por US$1,019,608 (2018: US$1,002,376).

(2) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de venta.

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

	2019	2018
Malagagroup S.A. (3)	2,340,788	2,230,000
Fideicomiso Mercantil Pacífica Center	12,640	0
Accionistas	0	32,459
	2,353,428	2,262,459

(3) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Pagaré a la orden.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	2019	2018
Ventas (4)	3,006,191	0
Ingresos y gastos por reembolso (4)	8,812,252	0
Préstamos recibidos	0	2,230,000
Préstamos otorgados	1,025,000	370,000
Gastos por servicios	2,277,209	323,381
Otros ingresos	549,719	220,643
Intereses cobrados	126,545	184,794
Intereses pagados	113,049	21,061

(4) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de venta y Acta de mutuo acuerdo de cesión de activos de activos y pasivos.

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. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los inventarios incluye lo siguiente:

	2019	2018
Pacific Plaza	1,359,990	2,729,812
Metropark	861,617	813,769
Ciudad Colón	152,382	156,150
Parque Empresarial Colón	100,840	155,256
Construcciones en curso (1)	20,585	334,917
	2,495,414	4,189,904

(1) El movimiento de la cuenta construcciones en curso es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2018	334,917
Adiciones del año	9,978,921
Ventas (i)	(10,293,253)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	20,585

(i) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Acta de mutuo acuerdo de cesión de activos y pasivos.

9. PROPIEDADES Y MOBILIARIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades y mobiliario, neto es el siguiente:

	2019		
	Terreno	Mobiliario	Total
% de depreciación	-	10% - 33%	
Costos			
Saldo inicial	6,974,383	171,933	7,146,316
Adiciones	0	24,438	24,438
Venta (1)	(1,362,097)	0	(1,362,097)
Total costos	5,612,286	196,371	5,808,657
Depreciación acumulada	0	(105,077)	(105,077)
Total propiedades y mobiliario, neto	5,612,286	91,294	5,703,580

(1) Al 31 de diciembre del 2019, se realizó la venta del terreno donde se encuentra la construcción de la obra "Pacífica Center", ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de venta.

	2018		
	Terreno	Mobiliario	Total
% de depreciación	-	10% - 33%	
Costos			
Saldo inicial	6,825,085	161,167	6,986,252
Adiciones	149,298	10,766	160,064
Total costos	6,974,383	171,933	7,146,316
Depreciación acumulada	0	(90,864)	(90,864)
Total propiedades y mobiliario, neto	6,974,383	81,069	7,055,452

... Ver página siguiente Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2019					
	Corporativos 2 y 3 (1)	Parqueos (1)	Empresariales 2, 3, 4 y 5 (1)	Metropark (1)	Pacific Plaza (1)	Total
Costos						
Saldo inicial	3,185,195	332,907	62,994	6,969,821	2,747,199	13,298,116
Adiciones	0	246,418	0	329	88,298	335,045
Reclasificaciones, neto	6,417	0	30,000	(160,039)	8,659	(114,963)
Total costos	3,191,612	579,325	92,994	6,810,111	2,844,156	13,518,198
Depreciación acumulada	(582,434)	(380,822)	(6,098)	(601,480)	(97,454)	(1,668,288)
Total propiedades de inversión, neto	2,609,178	198,503	86,896	6,208,631	2,746,702	11,849,910

	2018					
	Corporativos 2 y 3	Parqueos	Empresariales 2, 3, 4 y 5	Metropark	Pacific Plaza	Total
Costos						
Saldo inicial	3,261,830	332,907	58,494	7,223,178	2,591,823	13,468,232
Adiciones	0	0	0	2,489	0	2,489
Reclasificaciones, neto	(76,635)	0	4,500	(255,846)	155,376	(172,605)
Total costos	3,185,195	332,907	62,994	6,969,821	2,747,199	13,298,116
Depreciación acumulada	(511,509)	(332,907)	(4,243)	(475,364)	(71,727)	(1,395,750)
Total propiedades de inversión, neto	2,673,686	0	58,751	6,494,457	2,675,472	11,902,366

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US$13,420,823. Este importe se obtuvo a través de los predios emitidos por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los otros activos se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Propiedades (1)	421,886	421,886
Otros	2,457	2,457
	424,343	424,343

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al 70% del Club ubicado en el Empresarial 1, Piso 3 y el 70% de dos parqueos ubicados en el Empresarial 1 y 4, acorde se detalla en la escritura pública de transferencia de dominio a título fiduciario con fecha 19 de diciembre del 2018, ver nota 20. COMPROMISOS y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Centro de Negocios Colón.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	2019		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Sabadell			
Préstamos con vigencia hasta febrero, julio y octubre del 2020, a una tasa de interés promedio del 3.39%	8,321,000	0	8,321,000
Santander Private Banking			
Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2021, a una tasa de interés del 4.40%	0	1,680,351	1,680,351
Intereses por pagar	161,987	0	161,987
	8,482,987	1,680,351	10,163,338

	2018		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Sabadell			
Préstamos con vigencia hasta febrero, junio y octubre del 2019, a una tasa de interés promedio del 2.65%	8,321,000	0	8,321,000
Santander Private Banking			
Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2021, a una tasa de interés del 3.65%	0	1,680,351	1,680,351
Intereses por pagar	46,760	0	46,760
	8,367,760	1,680,351	10,048,111

13. CUENTAS POR PAGAR

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

	2019	2018
Proveedores	307,516	137,013
Impuestos por pagar	281,640	45,544
Garantías por pagar	17,249	25,257
Beneficios sociales	1,080	1,080
Impuesto a las ganancias	461,160	390,220
Depósitos en garantía (1)	157,593	155,031
	1,226,238	754,145

(1) La distribución de los depósitos en garantía entre el corto y largo plazo obedece al tiempo de urgencia de los contratos.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo corresponde a depósitos en garantía por US$206,392 (2018: US$191,520).

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los anticipos de clientes se forman de la siguiente manera:

	2019	2018
Pacific Plaza (1)	886,619	695,965
Edificios	15,620	20,387
Metropark	238,840	27,960
	1,141,079	744,312

(1) Corresponde a anticipos para compra de oficinas, suites, locales y parqueos.

Anticipos recibidos de clientes por los proyectos que se desarrollan en las Urbanizaciones "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón".

15. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, pasivo diferido incluye lo siguiente:

	2019		2018	
	Porción corriente	Porción largo plazo	Porción corriente	Porción largo plazo
Corporación Favorita C.A. (1)	43,333	987,115	43,333	1,030,448
	43,333	987,115	43,333	1,030,448

(1) Corresponde a anticipo derivado del contrato de concesión comercial a favor de Corporación Favorita C.A., cuyo plazo es de 30 años y cuyo ingreso es reconocido por parte de la Compañía de manera anualizada, ver Nota 20, COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Corporación Favorita C.A.

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25.56%.

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	% de acciones	Tasa impositiva	Tasa ponderada
Accionista en régimen preferente	18.75%	28.00%	5.25%
Accionistas locales	81.25%	25.00%	20.31%
	100.00%		25.56%

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

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	2,492,292	2,197,362
Gastos no deducibles	61,853	62,828
Ingresos exentos	0	(4,600)
Utilidad gravable	2,554,145	2,255,590
Impuesto causado (1)	652,903	576,585

(1) El impuesto a las ganancias es debitado de los resultados acumulados.

17. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 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 es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2019 (2018: 29 de marzo), se aprueba la transferencia de US$1,420,777 (2018: US$825,460) a la cuenta de reserva facultativa.

Al 31 de diciembre del 2019, la reserva facultativa asciende a US$10,924,533 (2018: US$9,503,756), misma que sirve como capital de trabajo para los proyectos inmobiliarios que la Compañía desarrolla.

a) Ajustes

Al 31 de diciembre del 2018, incluye ajustes por US$51,775 por regularización de derechos fiduciarios.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019, incluye utilidad del ejercicio por US$1,839,389, adopción NIIF por primera vez por US$431,644 y reserva de capital por US$244,912.

Según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- 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 capitalizados 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."

a) Dividendos distribuidos

Mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2019 (2018: 29 de marzo), se aprueba la distribución de dividendos por US$200,000 (2018: US$200,000) a los Accionistas a partir del 1 de mayo del 2019 (2018: 1 de mayo).

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	2019	2018
Gastos por servicios (1)	541,117	0
Depreciación de propiedades de inversión	335,137	294,353
Gastos financieros	439,487	297,116
Corretaje	306,013	250,000
Impuestos	130,905	125,354
Expensas	96,987	147,022
Varios	374,190	550,157
	2,223,836	1,664,002

(1) Incluye principalmente, servicios contratados para la construcción de la obra "Pacifica Center", ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Acta de mutuo acuerdo de cesión de activos de activos y pasivos.

19. OTROS INGRESOS

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

	2019	2018
Honorarios por gastos de administración (1)	532,027	0
Servicios técnicos	15,665	220,643
Intereses ganados	126,545	184,794
Utilidad remanente liquidación Fideicomiso	0	256,884
Varios	132,910	165,602
	807,147	827,923

(1) Corresponde a la facturación de los honorarios por administración incurridos en la obra "Pacífica Center", ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Acta de mutuo acuerdo de cesión de activos y pasivos.

20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Acta de mutuo acuerdo de cesión de activos y pasivos

Con fecha 23 de diciembre del 2019, comparecen al acuerdo de cesión de activos y pasivos correspondientes al proyecto inmobiliario "Pacífica Center" el Fideicomiso Mercantil Pacifica Center "Cesionaria" y la Compañía "Cedente", en el cual la Cesionaria acepta que a partir de la firma del presente convenio registrará los activos y pasivos inherentes al Proyecto Inmobiliario Pacífica Center, quien continuará con la ejecución del proyecto de conformidad al contrato constitutivo del Fideicomiso celebrado mediante escritura pública el 16 de diciembre del 2019 y que en su Cláusula Octava (8.1.2) establece registrar todos los activos y pasivos que se hayan generado previo a la reforma integral del presente contrato en el Proyecto Inmobiliario que será transferido por DOSMILCORP S.A.; y, aquellos activos y pasivos que se lleguen a generar, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto.

El monto de las transacciones por concepto de efectivo, inventarios en proceso y anticipos a proveedores asciende a US$12,277,382, valor que ha sido financiado con los anticipos recibidos por parte de los promitentes compradores.

Contrato de venta

Mediante escritura pública de compraventa con fecha 20 de diciembre del 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero del 2020, la Compañía da en venta real y perpetua enajenación a favor de Fideicomiso Mercantil Pacífica Center el solar 6 y 7 de la manzana 275 ubicados en la ciudadela Ciudad Colón Etapa III. El precio acordado es de US$3,006,191, cuyo valor será cancelado de la siguiente forma: a) US$2,104,334 a la fecha de suscripción del presente contrato y b) el saldo de la compraventa, es decir US$901,857 será pagadero una vez se obtenga la inscripción de la referida venta en el Registro de la Propiedad.

Al 31 de diciembre del 2019, el valor por cobrar por la venta del inmueble asciende a US$901,857, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Corporación Favorita C.A.

Con fecha 22 de julio del 2010, se suscribe el contrato de Concesión Comercial otorgado por DOSMILCORP S.A. a favor de Corporación Favorita C.A. Las partes antes mencionadas acordaron que Corporación Favorita C.A. construya a su costo y bajo su exclusiva responsabilidad y dirección el supermercado de acuerdo con los planos y declaratoria de propiedad horizontal aprobados. El plazo del contrato suscrito

es por un periodo de 30 años, a contar desde la inauguración para la atención al público en general del supermercado y locales comerciales.

Con fecha 12 de octubre del 2013, Corporación Favorita C.A. inició la operación del supermercado denominado "Supermaxi".

Contrato de préstamo

Con fecha 28 de junio del 2019, se firma adendum al contrato de préstamo del 4 de enero del 2017, donde se establecen las siguientes modificaciones:

Monto del préstamo hasta US$2,500,000, con vencimiento hasta el 31 de marzo del 2020 con una tasa de interés del 5%.

Con fecha 15 de octubre del 2018, se firma adendum al contrato de préstamo del 4 de enero del 2017, donde se establecen las siguientes modificaciones:

Monto del préstamo hasta US$1,500,000, con vencimiento el 30 de junio del 2019 con una tasa de interés del 5%.

Con fecha 4 de enero del 2017, se firma contrato de préstamo entre Leimagencorp S.A. y la Compañía por un monto de hasta US$1,000,000. El plazo del contrato es de 3 años con una tasa de interés del 2.5%.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha otorgado un monto por US$2,116,000 (2018: US$1,091,000) y se han reconocido ingresos por intereses por US$76,310 (2018: US$79,788), ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Pagaré a la orden

Con fecha 9 de abril del 2019, se firma adendum al contrato de préstamo del 24 de octubre del 2018, donde se modifica el plazo de vigencia del contrato y su respectivo pagaré extendiendo el vencimiento al 31 de marzo del 2020.

Con fecha 24 de octubre del 2018, se firma pagaré a la orden de Malagagroup S.A. por US$2,230,000 a 180 días plazo con una tasa de interés anual del 5%, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón

Mediante Escritura Pública celebrada el 4 de octubre del 2006 ante la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Ciudad Colón" en la cual intervienen Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. y la Compañía, como constituyentes y beneficiarios. El remanente que exista después de haber realizado la restitución será en los siguientes porcentajes: i) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (30%), ii) Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. (20%) y iii) DOSMILCORP S.A. (50%).

Con fecha 29 de junio del 2007, se reformó el "Fideicomiso Ciudad Colón", mediante el cual la Compañía, se obligó hasta marzo 15 del 2008 a transferir cinco lotes de terreno previo a la certificación del punto de equilibrio. El no cumplimiento de la transferencia obligará a la Compañía a pagar a los inversionistas, constituyentes todos los gastos preoperativos que haya efectuado hasta el mismo día en que se cumpla dicho plazo, más los intereses respectivos calculados a la tasa pasiva referencial.

Con fecha 13 de marzo del 2019, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayas, se celebra Escritura Pública de terminación y liquidación del Fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2019 se encuentra en proceso la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura.

Fideicomiso Mercantil Centro de Negocios Colón

Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 25 de enero del 2008, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Centros de Negocios Colón" en la cual intervienen Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. y la Compañía, como constituyentes y beneficiarios. El remanente que exista después de haber realizado la restitución será en los siguientes porcentajes: i) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (30%), ii) Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. (20%) y iii) DOSMILCORP S.A. (50%).

Mediante escritura otorgada ante el Notario Sexagésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. José Andrés Morante Valencia, con fecha 19 de diciembre del 2018, Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. cede los derechos fiduciarios que recaen sobre el Fideicomiso Centro de Negocios Colón a la Compañía siendo con esta cesión la tenedora del 70% de la totalidad de los derechos fiduciarios.

Con fecha 13 de marzo del 2019, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayas, se celebra Escritura Pública de terminación y liquidación del Fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2019 se encuentra en proceso la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 8, 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 la siguiente situación:

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.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles, ha continuado con el desarrollo de sus operaciones comerciales de manera normal, sin experimentar cambios considerables en las diversas negociaciones ejecutadas hasta la fecha.

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.