

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. **98-2-1-1-004565** de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre de 1998 bajo la denominación de **RONALGROUP S.A.**

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista autorizó el cambio de su denominación a **METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA.** Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. **00-G-IJ-0001834** y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de junio del 2001.

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

Composición accionaria:

Las acciones de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA. Están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	N° de Acciones	% de Participación
Mesa Maldonado Cesar Javier	Colombia	5.000	50,00%
Salazar Posada Patricia	Colombia	5.000	50,00%
Total		10.000	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

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

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

4.1 Bases de preparación

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

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

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

4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

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

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

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

Principales Políticas Contables

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

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

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

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

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

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

4.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

4.5 Efectivo

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

4.6 Instrumentos financieros

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

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

4.6.1 Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

Principales Políticas Contables

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros.

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

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias

esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

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

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

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

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

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

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

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

- (i) El instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) El deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y

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

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

Definición de incumplimiento.

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

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

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

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;

- El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

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

Política de castigo.

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

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

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

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

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;

- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

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

Baja en cuentas de activos financieros.

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

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

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

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

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

4.6.2 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio

emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

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

Pasivos financieros medidos a VRCCR.

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

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

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

otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

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

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

4.6.3 Reconocimiento y medición posterior

Reconocimiento.

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

Medición inicial.

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

Medición posterior.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar.

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros.

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.
- (iii) Obligaciones con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones con instituciones financieras”.

4.7 Gastos pagados por anticipados

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

4.8 Propiedades, planta y equipo.

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

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

Principales Políticas Contables

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

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

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

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33,33%
Otras propiedades, planta y equipos	10%

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

4.9 Propiedades de inversión

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

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

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

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

4.10 Obligaciones beneficios a los empleados

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y

participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

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

4.11 Obligaciones por beneficios definidos

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía no realizó el estudio de servicios actuariales para determinar las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

4.12 Provisiones

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

4.13 Impuestos

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

Pasivos por impuestos corrientes. - Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

Principales Políticas Contables

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

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

4.14 Patrimonio

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

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

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

4.15 Ingresos de actividades ordinarias

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

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

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

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

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

4.16 Gastos

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

4.17 Medio ambiente

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

4.18 Estado de flujo de efectivo

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

4.19 Cambios en políticas y estimaciones contables

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

4.20 Otra información a revelar

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

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

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

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

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar

Principales Políticas Contables

la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. Los activos financieros no están en mora ni deteriorados.

El control del riesgo establece la calidad del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

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

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

c) Riesgos de mercado.

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

- Riesgo de tasa de interés. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. La Administración de la Compañía considera que las variaciones en las tasas de interés de mercado no generarán un efecto importante en los resultados de la Compañía.
- Riesgo de tasa de cambio. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo.
- Otros riesgos de precio. - Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

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

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

a) Impuestos diferidos

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

b) Vidas útiles y valores residuales

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

c) Valor razonable de activos y pasivos

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

7. EFECTO EN CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

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

8. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Efectivo		
Bancos		
Banco Pichincha C.A.	28	26.691
Banco de la Producción S.A.	191	152
Total efectivo	219	26.843

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

9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas		
Cuentas por cobrar clientes locales (1)	29.729	29.729
Deudores varios (2)	44.326	44.326
Anticipo a proveedores (3)	156.070	166.058
Total clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	230.125	240.113

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro, principalmente por gestiones administrativas y asesoramiento en proyectos inmobiliarios.

(2) Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos, los mismos que no generan intereses y serán cancelados cuando el proyecto se liquide.

(3) Corresponde a anticipos entregados a proveedores locales para la adquisición de bienes o servicios, los mismo que serán liquidados en el período corriente.

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de depreciación
	2019	2018	
Propiedades, planta y equipo			
Edificios	-	313.276	5%
Instalaciones	-	99.411	10%
Muebles y enseres	55.494	55.494	10%
Equipos de computación	2.444	2.444	33,33%
Otras propiedades, planta y equipos	11.186	11.186	10%
	69.124	481.811	
(-) Depreciación acumulada	(57.418)	(168.554)	
Total propiedades, planta y equipo	11.706	313.257	

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

<u>Concepto</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles v enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otras propiedades</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>							
Saldos al 1 de enero de 2018	313.276	99.411	55.494	2.444	18.700	11.186	500.511
Bajas / ventas	-	-	-	-	(18.700)	-	(18.700)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	313.276	99.411	55.494	2.444	-	11.186	481.811
Dación en pago	(313.276)	(99.411)	-	-	-	-	(412.687)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-	55.494	2.444	-	11.186	69.124
<u>Depreciación acumulada</u>							
Saldos al 1 de enero de 2018	(43.622)	(55.955)	(34.529)	(2.269)	(18.700)	(7.800)	(162.875)
Gasto o costo del periodo	(7.832)	(9.941)	(5.473)	(59)	-	(1.074)	(24.379)
Bajas / ventas	-	-	-	-	18.700	-	18.700
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(51.454)	(65.896)	(40.002)	(2.328)	-	(8.874)	(168.554)
Gasto o costo del periodo	(1.931)	(2.485)	(5.325)	-	-	(889)	(10.630)
Dación en pago	53.385	68.381	-	-	-	-	121.766
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-	(45.327)	(2.328)	-	(9.763)	(57.418)
Saldo neto al 31 de diciembre del 2018	261.822	33.515	15.492	116	-	2.312	313.257
Saldo neto al 31 de diciembre del 2019	-	-	10.167	116	-	1.423	11.706

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Propiedades de inversión		
Edificios (1)	69.074	276.567
Total de propiedades de inversión	69.074	276.567

(1) Corresponde a la adjudicación de 4 bodegas y 4 parqueos ubicados en el Edificio Condominio Parqueo Puerto Santa Ana.

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Costo:		
Saldos al 1 de enero	276.567	276.567
Dación en pago	(207.493)	-
Saldo final	69.074	276.567

12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas		
Corriente		
Proveedores locales (1)	61.184	60.963
M.I. Municipio de Guayaquil	-	74.788
Otras cuentas por pagar (2)	181.618	509.126
	242.802	644.877
No corriente		
Umatac S.A. (2)	118.552	118.552
M.I. Municipio de Guayaquil	-	128.111
Otras cuentas por pagar	550	-
	119.102	246.663
Total proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	361.904	891.540

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales, por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la actividad del negocio los cuales serán canceladas dentro del período corriente.
- (2) Corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Obligaciones con instituciones financieras		
Tarjeta de corporativa Banco de la Producción S.A.	777	1.396
Total obligaciones financieras	777	1.396

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Obligaciones por beneficios a empleados		
Obligaciones con el IESS	830	914
Remuneraciones adicionales a empleados	17.587	17.344
Participación a trabajadores por pagar (1)	240	866
Total obligaciones por beneficios a empleados	18.657	19.124

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

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Saldo inicial	866	-
Provisión del año	240	866
Pagos	(866)	-
Saldo final	240	866

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Obligaciones por beneficios definidos		
Jubilación patronal	8.034	8.034
Desahucio	3.131	3.529
Total obligaciones por beneficios definidos	11.165	11.563

15.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco 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 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

15.2 Bonificación por 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.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre	
			2019	2018
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionadas				
Corriente				
Inmobilmesa S.A.	Proveedor	Comercial	5.500	-
			5.500	-
No corriente				
Biepace S.A. (1)	Otros	Comercial	120.454	120.454
			120.454	120.454
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas			125.954	120.454
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas				
Corriente				
Inmobilmesa S.A.	Proveedor	Comercial	-	19.736
Bledercorp S.A.	Proveedor	Comercial	15.786	16.886
House & Blinds S.A.	Proveedor	Comercial	24.500	24.500
			40.286	61.122
No Corriente				
Cesar Mesa Maldonado	Accionista	Préstamo	28.205	34.810
			28.205	34.810
Total proveedores y otras cuentas por pagar relacionadas			68.491	95.932

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar por la cesión de la inversión que mantenía la compañía en el Fideicomiso Centro de Negocios Colón, la cual corresponde a una suite L405 del Edificio Pacific Plaza & Suites y un estacionamiento No. E3-17 en el Parque Empresarial Dos.

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fueron como sigue:

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA.**

Notas a los Estados financieros

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Ventas		
<u>Asesorías Inmobiliarias</u>		
Inmobilmesa S.A.	58.240	29.448
Bledercorp S.A.	8.000	14.100
<u>Arriendos</u>		
Inmobilmesa S.A.	-	27.799
	66.240	71.347
Préstamos		
Bledercorp S.A.	7.700	9.600
Inmobilmesa S.A.	7.999	-
Cesar Mesa Maldonado	-	17.702
	15.699	27.302

17. IMPUESTOS

17.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Pasivos por impuestos corrientes		
IVA en ventas	3.685	1.793
Retenciones en la fuente de IR por pagar	21	116
Impuesto a la renta por pagar	-	621
Total pasivos por impuestos corrientes (1)	3.706	2.530

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por IVA en ventas y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del periodo 2019 y 2018.

17.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

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

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.361	4.908
Más (menos) partidas de conciliación - diferencias permanentes:		
(+) Gastos no deducibles	8.642	16.159
Más (menos) partidas de conciliación - diferencias temporarias:		
(-) Amortización pérdidas años anteriores	(400)	(5.267)
Utilidad gravable	9.603	15.800
Impuesto a la renta causado 22%	2.113	3.476
Anticipo del impuesto a la renta del año	-	4.629
Impuesto a las ganancias del periodo	2.113	4.629
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(2.360)	(4.008)
Crédito tributario años anteriores	-	(59.269)
Castigo de retenciones en la fuente de I.R.	-	23.038
Devolución de retenciones en notas de crédito	-	36.231
(Crédito tributario a favor de la empresa) impuesto a la renta por pagar	(247)	621

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

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Saldo inicial	621	(59.269)
Provisión del período	2.113	4.629
Compensación con retenciones en la fuente	-	(4.008)
Castigo de retenciones en la fuente de I.R.	(2.360)	23.038
Devolución de retenciones en notas de crédito	-	36.231
Pago de impuesto a la renta	(621)	-
(Crédito tributario a favor de la empresa) impuesto a la renta por pagar	(247)	621

17.3 Tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva de impuesto a la renta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Tasa impositiva legal	22%	22%
<u>Efectos fiscal por partidas conciliatorias</u>		
Anticipo de impuesto a la renta (impuesto mínimo)	133%	72%
Tasa efectiva del impuesto	155 %	94 %

17.4 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	64.887	92.366
Créditos fiscales no utilizados	247	-
Total activos por impuestos diferidos (1)	65.134	92.366

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

	Saldo inicial	Generados en el año	Recuperados / Reversados en el año	Baja y/o devolución de retención	Saldo final
Al 31 de diciembre del 2019:					
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	92.366	-	(27.479)	-	64.887
Créditos fiscales no utilizados	-	247	-	-	247
Total	92.366	247	(27.479)	-	65.134

	Saldo inicial	Generados en el año	Recuperados / Reversados en el año	Baja y/o devolución de retención	Saldo final
Al 31 de diciembre del 2018:					
Pérdidas tributarias sujetas a amortización	93.525	-	(1.159)	-	92.366
Créditos fiscales no utilizados	59.269	-	-	(59.269)	-
Total	152.794	-	(1.159)	(59.269)	92.366

17.5 Tarifa del impuesto a la renta

Provisión para los años 2019 y 2018

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

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

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

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

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

Anticipo para los años 2019 y 2018

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

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

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

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

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

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

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

17.6 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

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

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

19. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la reserva legal de la Compañía es de US\$ 5.000.

20. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al efecto neto por nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos por el valor de US\$ 10.875.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias		
Honorarios por comercialización	804	-
Asesorías en general	26.785	78.121
Total ingresos de actividades ordinarias	27.589	78.121

23. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Otros ingresos		
Utilidad en venta de activo fijo	73.701	-
Intereses ganados	-	2.705
Otros ingresos	56.366	135.278
Total otros ingresos	130.067	137.983

24. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Gastos operacionales y financieros		
Gastos de administración (1)	150.065	194.334
Gastos financieros (2)	5.990	15.996
Total gastos operacionales y financieros	156.055	210.330

- (1) Corresponden principalmente a sueldos, remuneraciones adicionales, mantenimientos, impuestos y contribuciones, servicios básicos, servicios profesionales, depreciaciones, entre otros.
- (2) Corresponden principalmente a los intereses de la subasta pública por la adquisición de las oficinas de Puerto Santa Ana, intereses por tarjetas de crédito, y comisiones bancarias.

25. CONTINGENTES

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

26. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

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

De otras autoridades administrativas

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

27. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

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

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

La situación antes detallada no ha permitido a la compañía determinar con fiabilidad los posibles deterioros de activos, incrementos de pasivos y su respectiva afectación en los resultados del ejercicio económico 2019; así también, no ha permitido determinar fiablemente la hipótesis de negocio en marcha; sin embargo la Administración de la compañía se encuentra realizando todas las gestiones inherentes para viabilizar la continuidad de las

operaciones de la empresa; para lo cual, ha establecido protocolos de gestión de cobranzas, estrategias de ventas y reducción de costos y gastos, entre otras decisiones gerenciales, con la finalidad de minimizar los impactos en los estados financieros en el ejercicio económico 2020.

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

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General