

DKTERRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	DKTERRA S.A



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

DKTERRA S.A.

Quito, 30 de abril de 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de DKTERRA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de DKTERRA S.A. al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de DKTERRA S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



A los Accionistas de
DKTERRA S.A.
Quito, 30 de abril de 2020

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos:

Los estados financieros de DKTERRA S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 28 de marzo de 2019 emitieron una opinión sin salvedades.

Otra información:

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y se espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de DKTERRA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de DKTERRA S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



A los Accionistas de
DKTERRA S.A.

Quito, 30 de abril de 2020

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros



A los Accionistas de
DKTERRA S.A.
Quito, 30 de abril de 2020

representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de DKTERRA S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de DKTERRA S.A., se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

DKTERRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	115.804	445.078
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7	468.925	-
Cuentas por cobrar comerciales	8	27.374	28.935
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	12.438	9.313
Otras cuentas por cobrar		19.938	1.272
Servicios y otros pagos anticipados		29	390
Total activos corrientes		644.508	484.988
Activos no corrientes			
Propiedades y equipo	10	8.134	9.502
Activos por impuestos diferidos	14	1.547	679
Total activos no corrientes		9.681	10.181
Total Activos		654.189	495.169

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



María Cristina Moshenek
Representante Legal



Michelle Bustos
Contadora General

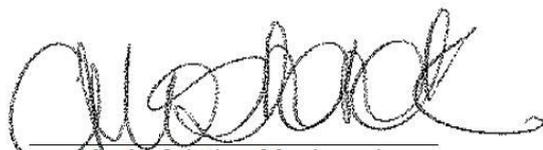
DKTERRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		5.329	8.856
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	157	666
Beneficios a empleados	11	52.548	48.298
Impuestos por pagar	12	36.988	30.157
Pasivo de contrato	17 (b)	2.254	-
Otras cuentas por pagar		<u>7.924</u>	<u>15.471</u>
Total pasivos corrientes		105.200	103.448
Pasivos no corrientes			
Beneficios a empleados	11 y 13	<u>23.284</u>	<u>9.992</u>
Total pasivos no corrientes		23.284	9.992
Total pasivos		128.484	113.440
PATRIMONIO			
Capital social	15	100.800	100.800
Reserva legal	16	34.134	19.821
Resultados acumulados	16	<u>390.771</u>	<u>261.108</u>
Total patrimonio		525.705	381.729
Total pasivo y patrimonio		654.189	495.169

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


María Cristina Moshenek
Representante Legal

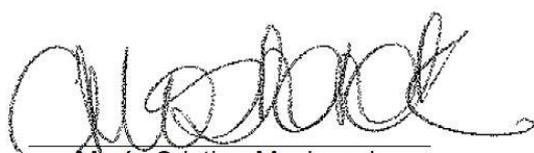

Michelle Bustos
Contadora General

DKTERRA S.A.

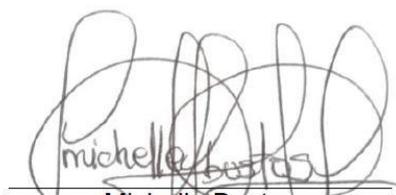
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	17	825.459	696.195
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	18	(591.581)	(547.392)
Gastos de venta	18	<u>(11.294)</u>	<u>(5.136)</u>
Utilidad bruta		222.584	143.667
Otros (gastos) ingresos, netos	19	<u>(19.392)</u>	<u>39.982</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		203.192	183.649
Impuesto a la renta corriente	14	(50.371)	(41.189)
Impuesto a la renta diferido	14	<u>868</u>	<u>679</u>
Utilidad neta del año		153.689	143.139
Otros resultados integrales	13	<u>(9.712)</u>	<u>(136)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>143.977</u></u>	<u><u>143.003</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



María Cristina Moshenek
Representante Legal



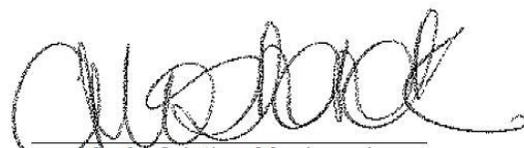
Michelle Bustos
Contadora General

DKTERRA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital <u>social</u>	Reserva <u>legal</u>	Resultados acumulados		<u>Total</u>
			<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Resultados</u>	
Saldos al 1 de enero de 2018	100.800	11.644	(593)	123.644	235.495
Constitución de reservas	-	8.177	-	(8.177)	-
Variación de reservas no regularizadas en años anteriores	-	-	3.232	-	3.232
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(136)	143.139	143.003
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>100.800</u>	<u>19.821</u>	<u>2.503</u>	<u>258.606</u>	<u>381.729</u>
Constitución de reservas	-	14.313	-	(14.313)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(9.712)	153.689	143.977
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>100.800</u>	<u>34.134</u>	<u>(7.209)</u>	<u>397.982</u>	<u>525.705</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


María Cristina Moshenek
Representante Legal

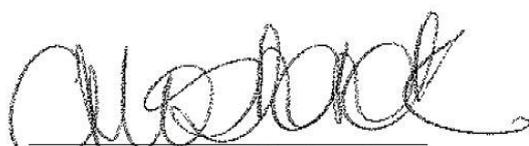

Michelle Bustos
Contadora General

DKTERRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		804.828	735.064
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(644.666)	(607.642)
Otros ingresos (gastos), netos		(19.392)	39.982
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>140.770</u>	<u>167.404</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipo	10	(1.119)	(7.910)
Inversiones	7	(468.925)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(470.044)</u>	<u>(7.910)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(329.274)	159.494
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>445.078</u>	<u>285.584</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>115.804</u></u>	<u><u>445.078</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



María Cristina Moshenek
Representante Legal



Michelle Bustos
Contadora General

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

DK TERRA S.A., es una compañía constituida en el Ecuador el 4 de agosto de 2011, con el objeto de participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, arrendar, hipotecar, intermediar y comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

Mediante escritura pública de fecha 9 de enero de 2013, la Compañía efectuó el aumento de capital suscrito por US\$100.000 y reformó los estatutos en consecuencia de dicho aumento.

Con fecha 11 de noviembre de 2015, la Compañía suscribió la escritura pública de reforma de estatutos, en el que principalmente reformó el objeto social incluyendo como actividad principal la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, la cual comprenderá el alquiler, concesión o cualquier otro negocio jurídico que permita su explotación; y como actividades complementarias se incluyen: i) la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, ii) intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por un contrato, y, iii) administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por un contrato.

En la actualidad la Compañía se dedica a: i) la prestación de servicios de integración, los cuales consisten en el derecho de explotar comercialmente los negocios que forman parte del Edificio comercial y oficinas "Quito Airport Center" ubicado en Tababela en el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre; ii) prestación de servicios técnicos especializados para la Gerencia del Proyecto de Construcción denominado Urbanización Santa Clara ubicado en Sangolquí, provincia de Pichincha; y, iii) ingresos por la administración y gestión de venta de los bienes inmuebles que componen dicha urbanización.

Resoluciones de la Junta de Accionistas

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionista celebrada el 18 de abril de 2019, se resolvió compensar las pérdidas registradas en el 2016 por el valor de US\$5.529, con parte de las utilidades registradas en el año 2014 por el valor de US\$22.652.

1.2 Situación económica del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en las operaciones comerciales a nivel nacional, sin embargo al adoptar medidas de ahorro, ha reestructurando procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos, aperturando nuevas tiendas y mantenido los precios de ingresos con un mínimo incremento.

1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de abril de 2020 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019, con excepción de lo citado en la nota 2.1 siguiente, y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Reclasificaciones y agrupaciones de los estados financieros

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2019 con los del año 2018, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

No se presentaron afectaciones en los estados financieros de la Compañía por la aplicación de dichas normas.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación a la Compañía:

Los cargos por arrendamientos menores a 12 meses y de menos valor se continúan registrando contra los resultados integrales del año y corresponden al arrendamiento de sus oficinas sobre las cuales la Compañía cancela de manera mensual el valor de US\$511 a un plazo remanente de 1 año.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y “Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Comprenden los activos financieros que no califican para ser designados en la anterior categoría. Las inversiones en Fondos se miden a valor razonable y sus pérdidas o ganancias se reconocen en el resultado del periodo a menos que la Compañía haya elegido presentar las ganancias y pérdidas de estas inversiones en otro resultado integral. Estos activos se muestran como activos corrientes ya que se tienen la intención expresa de vender estos activos dentro de 12 meses contados a partir de la fecha de su reconocimiento inicial.

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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 con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) **Activos financieros a costo amortizado**

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones en certificados de depósito: Corresponden a inversiones con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros ingresos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles de forma inmediata.
- (iii) Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Corresponden a montos adeudados por partes relacionadas por los servicios prestados. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 180 días.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en resultados integrales del año.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a inversiones de alta liquidez de plazo mínimo de 2 días, mantenidas en el Fondo de Inversión Administrado de Corto Plazo CP – UNO, administrado por Anefi S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, los cuales se miden posteriormente al valor razonable. Los cambios correspondientes son debitados o acreditados a los resultados integrales del año.

(c) Pasivos financieros a costo amortizado

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

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por pagar comerciales: 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 no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados a partes relacionadas por relaciones comerciales y servicios de arrendamiento.

2.6.3 Deterioro de activos financieros:

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía consideró que no existe deterioro en la cartera comercial.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de oficina	3
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a valores recibidos de clientes por los servicios administrativos de integración los cuales serán liquidados a 60 días plazo.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (i) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de producción y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iv) Comisiones: Comprenden comisiones por venta devengadas que se liquidan de acuerdo al plan de compensación establecidos por la Compañía.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 3,62% (2018: Tasa ecuatoriana 7,72%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de los Estados Unidos de Norte América, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.12 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de los servicios realizados en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Servicios administrativos:

Corresponden a ingresos provenientes por la prestación de servicios de integración al Edificio comercial y de oficinas "Quito Airport Center" ubicado en Tababela. Los ingresos por prestación de servicios de integración se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del mes.

(ii) Gerencia de Proyectos:

Los ingresos por Gerencia de Proyectos, correspondientes al contrato de prestación de servicios técnicos especializados para la Gerencia del Proyecto de Construcción denominado Urbanización Santa Clara, se reconocen en el período en el que se prestan, considerando los costos directos e indirectos ejecutados en el Proyecto al cierre de cada mes (método del porcentaje de terminación).

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(iii) Operación Comercial y Comisiones en venta:

Los ingresos por la administración y gestión de venta bienes se reconocen cuando la Compañía ha entregado los servicios a su cliente y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del servicio.

(iv) Ingresos por intereses:

Los ingresos provenientes de intereses financieros se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El Departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas, directrices y lineamientos a nivel corporativo, que identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con las unidades operativas de la Compañía.

La Administración de riesgos se efectúa a través un análisis de factibilidad desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores y partes relacionadas para beneficiarse de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) **Riesgos de mercado**

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Se deriva fundamentalmente de las oscilaciones que se producen en el valor liquidativo (precio que vale cada participación) por las variaciones en los valores de mercado de los activos financieros que componen las inversiones del fondo. Un fondo tendrá mayor riesgo cuantos mayores sean esas oscilaciones (de las tasas de interés de los papeles sobre los cuales el fondo invierte y la evolución del entorno económico). Si la evolución de los mercados o de los activos en los que invierte no es la esperada, el fondo puede tener pérdidas de capital y ocasionaría pérdidas a la Compañía. No obstante la Administración está constantemente analizando la información del Fondo a fin de evitar posibles pérdidas en estos activos financieros.

Riesgo de precio y concentración:

En cuanto a los servicios que presta localmente, la exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los honorarios por los distintos servicios que la Compañía presta, como Gerencia de Proyecto, Operación Comercial y comisiones de venta que forman parte la operatividad de la misma. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años.

El departamento financiero mantiene listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores. La Compañía ha suscrito con sus principales compañías relacionadas, contratos por servicios de operaciones comerciales y gerencias de proyectos.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y servicios, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por la Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, inversiones, cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con la siguiente calificación:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA	AAA

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Pacific Credit Rating.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 3,3% (2018: 4,2%) del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(a) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la prestación de servicios administrativos, gerencia de proyectos, operaciones comerciales y comisiones en venta. Para administrar la liquidez de corto plazo, la

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2019 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y compañías relacionadas. Las buenas relaciones que se mantienen han implicado conseguir plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de prestación de servicios que la Compañía posee.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Año 2019</u>	<u>Corriente</u>
Cuentas por pagar comerciales	5.329
Cuentas por pagar partes relacionadas	157
	<u>5.486</u>

<u>Año 2018</u>	<u>Corriente</u>
Cuentas por pagar comerciales	8.856
Cuentas por pagar partes relacionadas	666
	<u>9.522</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar comerciales	5.329	8.856
Cuentas por pagar partes compañías relacionadas	157	666
	<u>5.486</u>	<u>9.522</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(115.804)</u>	<u>(445.078)</u>
Deuda neta	-	-
Total patrimonio neto	<u>525.705</u>	<u>381.729</u>
Capital total	525.705	381.728
Ratio de apalancamiento	0%	0%

Por el tipo de operaciones de la Compañía no ha sido necesario conseguir opciones de financiamiento para los años 2019 y 2018.

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

Como se menciona en la nota 2.6.3 la Administración de la Compañía decidió no considerar el registro de las pérdidas crediticias esperadas bajo los lineamientos establecidos en la NIIF 9, debido a la realidad crediticia de sus clientes, mismos que históricamente no han presentado riesgos importantes de incobrabilidad.

(b) *Vida útil de propiedades y equipos*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8

(d) *Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo*

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.11.b

(e) *Impuesto a la renta diferido*

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u> <u>Corriente</u>	<u>2018</u> <u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Ver nota 6)	115.804	445.078
Activos financieros medidos valor razonable con cambios en resultados		
Activos financieros medidos valor razonable con cambios en resultados (Ver nota 7)	468.925	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales (Ver nota 8)	27.374	28.935
Cuentas por cobrar partes relacionadas (Ver nota 9)	<u>12.438</u>	<u>9.313</u>
Total activos financieros	<u><u>624.541</u></u>	<u><u>483.326</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar comerciales	5.329	8.856
Cuentas por pagar partes relacionadas (Ver nota 9)	<u>157</u>	<u>666</u>
Total pasivos financieros	<u><u>5.486</u></u>	<u><u>9.522</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar proveedores y efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	150	150
Bancos locales (1)	115.654	142.886
Inversiones (2)	-	302.042
	<u>115.804</u>	<u>445.078</u>

(1) Corresponde al efectivo mantenido en el Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica.

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a un certificado de depósito a plazo fijo mantenido en el Banco Guayaquil S.A., a una tasa del 4,70%.

7. **ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a una inversión en el Fondo de Inversión Administrado de Corto Plazo CP – Uno por US\$468.925, el cual es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y corresponden a 4.327,31 unidades del Fondo a US\$108,36 cada participación.

8. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	28.168	29.327
(-) Provisión cuentas por cobrar (2)	(794)	(392)
	<u>27.374</u>	<u>28.935</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro a Urbanización Santa Clara por concepto de honorarios de administración de la urbanización por US\$15.900 y Detailingstudio S.A., por concepto de servicios administrativos de integración por US\$3.362. (2018: corresponde principalmente a US\$18.617 y US\$1.845 pendiente de cobro a Deli Internacional y Detailingstudio S.A., respectivamente).

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	77	588
De 1 a 30 días	6.222	25.432
De 31 a 60 días	17.691	1.622
De 61 a 90 días	752	448
De 91 a 120 días	785	-
De 121 a 360 días	2.641	1.237
	<u>28.168</u>	<u>29.327</u>

- (2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	392	-
Provisión	402	392
Saldo final	<u>794</u>	<u>392</u>

Como se menciona en la nota 2.6.3, la Compañía no efectuó el registro de pérdidas crediticias esperadas, en razón de que la evaluación histórica demuestra que no se han presentado riesgos significativos de pérdidas en cuentas por cobrar.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Quitotelcenter S.A. (1)	Comercial	-	5.500
Frial Cía. Ltda. (2)	Comercial	12.438	3.813
		<u>12.438</u>	<u>9.313</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
DK Management Services S.A.	Comercial	157	666
		<u>157</u>	<u>666</u>

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a cuentas por cobrar a su relacionada por los servicios de explotación comercial en el edificio "Quito Airport Center".
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a cuentas por cobrar por la administración, construcción y gestión de ventas de los inmuebles de la Urbanización Santa Clara.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazos definidos de pago.

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Operación comercial (1)</u>				
Quitotelcenter S.A.	Comercial	Servicios	77.166	64.920
Frial Cía. Ltda.	Comercial	Servicios	92.085	9.750
			<u>169.251</u>	<u>74.670</u>
<u>Gerencia de proyectos (2)</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	Servicios	-	67.250
Frial Cía. Ltda.	Comercial	Servicios	54.115	4.511
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Comercial	Servicios	-	1.000
			<u>54.115</u>	<u>72.761</u>
<u>Compras (3)</u>				
DK Management Services S.A.	Comercial	Servicios	13.168	11.567

- (1) Corresponde principalmente a: i) explotación comercial y operación de la instalación del Quito Airport Center con Quitotelcenter, ii) administración y coordinación de aspectos técnicos necesarios en la Urbanización Santa Clara, y iii) gestión de venta de inmuebles que componen dicha Urbanización en Frial Cía Ltda.
- (2) Corresponde principalmente a la coordinación de aspectos técnicos y demás actividades necesarias para la gerencia de los diferentes proyectos.
- (3) Corresponde principalmente a los gastos incurridos por concepto de arriendo mensual, servicios administrativos y reembolsos de gastos por agua, telefonía celular, uso de impresoras, internet.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales	<u>12.641</u>	<u>12.319</u>

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2017					
Costo histórico	2.180	1.557	2.425	6.465	12.627
Depreciación acumulada	<u>(1.344)</u>	<u>(942)</u>	<u>(1.496)</u>	<u>(6.465)</u>	<u>(10.247)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>836</u>	<u>615</u>	<u>929</u>	<u>-</u>	<u>2.380</u>
Movimiento 2018					
Adiciones	-	2.717	405	4.788	7.910
Reclasificaciones	-	-	(405)	405	-
Depreciación del año	<u>(218)</u>	<u>(160)</u>	<u>(243)</u>	<u>(167)</u>	<u>(788)</u>
Valor en libros	618	3.172	686	5.026	9.502
Al 31 de diciembre de 2018					
Costo histórico	2.180	4.274	2.425	11.658	20.537
Depreciación acumulada	<u>(1.562)</u>	<u>(1.102)</u>	<u>(1.739)</u>	<u>(6.632)</u>	<u>(11.035)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>618</u>	<u>3.172</u>	<u>686</u>	<u>5.026</u>	<u>9.502</u>
Movimiento 2019					
Adiciones	-	-	1.119	-	1.119
Bajas	-	-	(763)	-	(763)
Depreciación del año	<u>(218)</u>	<u>(156)</u>	<u>(236)</u>	<u>(1.731)</u>	<u>(2.341)</u>
Bajas en la depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>616</u>	<u>-</u>	<u>616</u>
Valor en libros	400	3.016	1.422	3.295	8.134
Al 31 de diciembre de 2019					
Costo histórico	2.180	4.274	2.781	11.658	20.893
Depreciación acumulada	<u>(1.780)</u>	<u>(1.258)</u>	<u>(1.359)</u>	<u>(8.363)</u>	<u>(12.760)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	<u>400</u>	<u>3.016</u>	<u>1.422</u>	<u>3.295</u>	<u>8.134</u>

DKTERRA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio del año	Pagos y/o Incrementos	Saldos al utilizaciones	final del año
<u>Año 2019</u>				
<u>Corriente</u>				
Beneficios sociales (1)	48.298	213.545	(209.295)	52.548
<u>No corriente</u>				
Jubilación patronal (Nota 13)	6.240	9.709	(15)	15.934
Desahucio (Nota 13)	3.752	3.598	-	7.350
	<u>9.992</u>	<u>13.307</u>	<u>(15)</u>	<u>23.284</u>
<u>Año 2018</u>				
<u>Corriente</u>				
Beneficios sociales (1)	78.646	207.658	(238.006)	48.298
<u>No corriente</u>				
Jubilación patronal (Nota 13)	8.006	1.834	(3.600)	6.240
Desahucio (Nota 13)	2.366	1.386	-	3.752
	<u>10.372</u>	<u>3.220</u>	<u>(3.600)</u>	<u>9.992</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a: i) US\$35.857 por concepto de participación laboral sobre utilidades (2018: US\$32.409), ii) US\$7.011 por concepto de aportaciones a la seguridad social (2018: US\$6.969), y, iii) US\$6.213 por concepto de vacaciones (2018: US\$6.392).

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de IVA	-	40
Impuesto al valor agregado IVA	2.813	3.354
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	-	7
Impuesto a la renta (Nota 14)	<u>34.175</u>	<u>26.756</u>
	<u>36.988</u>	<u>30.157</u>

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	15.934	6.240
Bonificación por desahucio	7.350	3.752
	<u>23.284</u>	<u>9.992</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	9.992	10.372
Costo laboral por servicios actuales	2.813	2.168
Costo financiero	767	548
Pérdidas (ganancias) actuariales	9.727	136
Beneficios pagados	-	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(15)	(3.232)
Saldo final	<u>23.284</u>	<u>9.992</u>

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3,62%	7,72%
Tasa de incremento salarial corto plazo	3,00%	3,00%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1,50%	1,50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	19,03%	12,15%

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

DKTERRA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	(50.371)	(41.189)
Impuesto a la renta diferido	868	679
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(49.503)</u>	<u>(40.510)</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	239.050	216.057
Menos: Participación laboral	<u>(35.857)</u>	<u>(32.409)</u>
Utilidad antes de impuestos	203.193	183.648
Más: Gastos no deducibles (1)	3.780	3.574
Menos: Deducciones adicionales	<u>(5.490)</u>	<u>-</u>
Base imponible total	201.483	187.222
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	50.371	41.189
Anticipo de impuesto a la renta (2)	<u>-</u>	<u>4.996</u>
Total impuesto a la renta del año	<u>50.371</u>	<u>41.189</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a: i) US\$3.473 por concepto de provisión de jubilación patronal y desahucio (2018: US\$2.715), y, ii) otros gastos no operacionales por US\$307 (2017: US\$859).

(2) Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado;

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos. De acuerdo a lo anotado, la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el impuesto a la renta calculado.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	50.371	41.189
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(16.196)</u>	<u>(14.433)</u>
Saldo a pagar (Ver Nota 12)	<u>34.175</u>	<u>26.756</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	203.192	183.648
Tasa impositiva vigente	<u>25%</u>	<u>22%</u>
	50.798	40.403
Efecto fiscal de los gastos no deducibles	945	786
Efecto fiscal de las deducciones adicionales	<u>(1.372)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta calculado	50.371	41.189
Anticipo mínimo	<u>-</u>	<u>4.996</u>
Impuesto a la renta causado	50.371	41.189
Tasa efectiva	<u>25%</u>	<u>22%</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se liquidará después de 12 meses	<u>1.547</u>	<u>679</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2018	-
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>679</u>
Al 1 de diciembre de 2018	679
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>868</u>
Al 1 de diciembre de 2019	<u>1.547</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

(Véase página siguiente)

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Activos</u> <u>Jubilación Patronal</u>
Impuestos diferidos activos:	
Al 1 de enero de 2018	-
Cargo (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>679</u>
Al 1 de diciembre de 2018	679
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>868</u>
Al 1 de diciembre de 2019	<u><u>1.547</u></u>

(e) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe o US\$300.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre de 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto de 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril de 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“**Código del Trabajo**”: El 6 de abril de 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 100.800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una, que totalizan US\$100.800; siendo sus accionistas personas jurídicas y naturales, de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital social</u>	<u>Participación</u>
DK Management Services Sociedad Anónima	Ecuatoriana	98.280	97,50%
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuatoriana	1.260	1,25%
Vitalia Compañy Holding S.A.	Ecuatoriana	1.260	1,25%
		<u>100.800</u>	<u>100,00%</u>

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019, la reserva constituida alcanza el 33,86% (2018: 19,66%) del capital suscrito.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

DKTERRA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

a. Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía obtiene ingresos por los servicios administrativos de integración, gerencia de proyectos, operaciones comerciales y comisiones en venta. Sus líneas de negocio estas distribuidas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios administrativos (1)	581.224	544.303
Gerencia de proyectos (2)	54.115	72.761
Operación comercial (3)	98.034	69.381
Comisiones en venta (4)	<u>92.086</u>	<u>9.750</u>
	<u><u>825.459</u></u>	<u><u>696.195</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a ingresos provenientes por la prestación de servicios de integración al Edificio comercial y de oficinas "Quito Airport Center" ubicado en Tababela.

(2) Corresponden a ingresos percibidos por la prestación de servicios técnicos especializados para la Gerencia del Proyecto de Construcción denominado Urbanización Santa Clara.

(3) Corresponde a los ingresos percibidos por los servicios explotación comercial del Edificio comercial y de oficinas Quito Airport Center.

(4) Corresponden a ingresos por la administración y gestión de venta de los inmuebles que componen la urbanización Santa Clara.

a. Pasivos de contratos – Clientes

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a valores recibidos de clientes por US\$2.254 por los servicios administrativos de integración, los cuales serán liquidados a 60 días plazo.

b. Cambios significativos en pasivos por contrato

Los valores recibidos por concepto de servicios de integración, son liquidados conforme transcurre el tiempo de concesión de los locales comerciales, conforme lo disponen los contratos respectivos.

DKTERRA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2019</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios a los empleados	281.898	-	279.647
Servicio de limpieza	100.967	-	100.967
Mantenimiento	42.338	-	42.338
Servicios de seguridad	39.451	-	39.451
Otros menores	35.593	-	35.593
Honorarios	16.194	-	16.194
Servicios básicos	14.616	-	14.616
Servicios y asesorías administrativas	12.184	-	12.184
Seguros	12.143	-	12.143
Suministros	11.558	-	11.558
Promoción y publicidad	-	11.294	11.294
Arriendos	6.203	-	6.203
Impuestos y contribuciones	6.064	-	6.064
Alimentación	6.049	-	6.049
Jubilación patronal y desahucio	3.580	-	3.580
Depreciación	2.340	-	2.340
Provisión cuentas incobrables	402	-	402
	<u>591.581</u>	<u>11.294</u>	<u>600.624</u>
<u>2018</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios a los empleados	273.390	-	273.390
Servicio de limpieza	98.964	-	98.964
Mantenimiento	51.795	-	51.795
Servicios de seguridad	35.545	-	35.545
Servicios básicos	14.708	-	14.708
Otros menores	12.097	-	12.097
Suministros	11.354	-	11.354
Seguros	10.590	-	10.590
Honorarios	8.458	-	8.458
Servicios y asesorías administrativas	8.292	-	8.292
Alimentación	7.139	-	7.139
Arriendos	5.907	-	5.907
Impuestos y contribuciones	5.163	-	5.163
Promoción y publicidad	-	5.136	5.136
Jubilación patronal y desahucio	2.810	-	2.810
Depreciación	788	-	788
Provisión cuentas incobrables	392	-	392
	<u>547.392</u>	<u>5.136</u>	<u>552.528</u>

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos por reembolsos - Servicios básicos (1) y (3)	191.855	33.625
Rendimientos financieros (2)	19.576	5.449
Otros menores	11.988	6.755
	<u>223.419</u>	<u>45.829</u>
<u>Otros gastos</u>		
Servicios básicos (3)	<u>(242.811)</u>	<u>(5.847)</u>
	<u>(19.392)</u>	<u>39.982</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a ingresos por reembolso de los servicios básicos que incluyen el consumo de energía eléctrica y agua potable, los cuales son asumidos por los integrados a los locales comerciales y oficinas.
- (2) Corresponden a ingresos por intereses devengados de los certificados de depósito e inversiones mantenidas en el Fondo de Inversión Administrado de Corto Plazo CP–Uno.
- (3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden gastos por servicios pagados por la Compañía.

20. CONTRATOS

La Compañía mantiene suscritos contratos con sus clientes y proveedores, entre los más importantes podemos mencionar los siguientes:

- Con fecha 1 de octubre de 2018, la Compañía suscribió el contrato de Prestación de servicios técnicos especializados para la administración y Gestión de Venta de los Inmuebles de la urbanización Santa Clara con la compañía FRIAL, Cía. Ltda., por un valor correspondiente a 2,5% del precio de venta de los inmuebles, sobre los cuales se realizará la correspondiente liquidación y pago a la firma de la promesa de compra venta respectiva. Dicho contrato tiene la vigencia de un año, pudiendo ser renovado de forma automática en los mismos términos y condiciones sino se notificara el deseo de terminar con el contrato con al menos 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento.
- Con fecha 1 de octubre de 2018, la Compañía suscribió el contrato de Prestación de servicios técnicos especializados para la gerencia del proyecto de construcción

DKTERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

denominado urbanización Santa Clara con la compañía FRIAL, Cía. Ltda., por un valor correspondiente a 2% de los costos directos e indirectos realmente ejecutados del Proyecto, hasta el límite del presupuesto del Proyecto aprobado. Dicho contrato tiene un plazo de 2 años.

- Con fecha 28 de abril de 2017, DK Management Services S.A., transfirió todos los derechos y obligaciones provenientes del contrato de explotación comercial de "Quito Airport Center", a DKTERRA S.A., obligándola a respetar las cláusulas y compromisos contraídos a través del contrato suscrito el 1 de enero de 2016 entre DK Management Services S.A., y Quitotelcenter S.A.
- Con fecha 23 de noviembre del 2015, la Compañía suscribió un contrato mercantil con QuitoTelcenter S.A., con el objeto de que la Compañía preste el servicio de explotación comercial del edificio comercial y de oficinas "Quito Airport Center", para lo cual efectuará la búsqueda de empresarios y empresas interesados en integrarse a dicho inmueble, por el valor de US\$6.000 más IVA.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.