

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**

**Estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019**

**Con el informe de los Auditores Independientes**

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**

**Estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019**

**Con el informe de los Auditores Independientes**

**INDICE:**

|   |
|---|
| Informe de los auditores independientes             |
| Estados de situación financiera                     |
| Estados de resultados y otros resultados integrales |
| Estados de cambios en el patrimonio                 |
| Estados de flujos de efectivo                       |
| Notas a los estados financieros                     |

**Abreviaturas usadas:**

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| Compañía           | - | Garden Generation Investgarden S.A.  |
| NIF para las Pymes | - | Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades. |
| IESS               | - | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  |
| SRI                | - | Servicio de Rentas Internas  |
| IASB               | - | International Accounting Estándar Board.   |
| IESBA              | - | International Ethics Standards Board for Accountants.                                    |
| US\$               | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.   |

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**

### Opinión del auditor

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A. al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".
4. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Independencia

5. Somos independientes de GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

#### **Seel&Company S.A.**

General Ignacio de Veintimilla E9 29 y Leonidas Plaza |

Edificio Uziel, 5to Piso, Oficina 502 | +593 (2) 2906819 / 3808960 |

Quito Ecuador

Barrio Murciélago, Calle M1 S/N y M2 | Edificio Manta Business Center,

Torre Norte, Piso 4 Oficina 401 | +593 (5) 5003343 / 5003265 |

Manta Ecuador

[www.seelaudidores.com.ec](http://www.seelaudidores.com.ec)

### **Asunto de énfasis**

6. Queremos llamar la atención sobre la Nota 17 "Eventos Subsecuentes" de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país.
7. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras de **GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

8. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros de **GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
10. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
11. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:**

12. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para la Pequeñas y Medianas Entidades, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones

14. La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

**Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:**

15. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener 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 incluya 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 – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
16. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
  - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
17. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe de cumplimiento tributario:**

18. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Quito – Ecuador  
10 de junio de 2020

*SEEL & COMPANY*

**SEEL&COMPANY S.A.**  
**Registro Nacional de Auditores**  
**Externos No. SC.RNAE-1182**

*Edison López Viteri*

**Edison López Viteri**  
**Socio de Auditoría**  
**Registro Nacional de Contadores**  
**No. 25807**

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

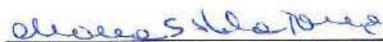
Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

|   |      | Diciembre 31,  |                |
|---|------|----------------|----------------|
|   | Nota | 2019           | 2018           |
| <b>ACTIVOS</b>                                |      |                |                |
| <b>Activos corrientes</b>                     |      |                |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo           | 7    | (14,987)       | 9,356          |
| Deudores comerciales                          | 8    | 94,176         | 250            |
| Compañías relacionadas                        | 9    | 307,010        | 386,918        |
| Otras cuentas por cobrar                      | 10   | 33,676         | 9,890          |
| Activos por impuestos corrientes              | 11   | 6,238          | -              |
| Gastos pagados por adelantado                 |      | 2,148          | -              |
| <b>Total activos corrientes</b>               |      | <b>428,261</b> | <b>406,414</b> |
| <b>Activos no corrientes</b>                  |      |                |                |
| Vehículos, mobiliario y equipo                | 12   | 143,938        | 92,408         |
| Propiedades de inversión                      | 13   | 147,573        | 155,659        |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 14   | 2,450          | 2,450          |
| <b>Total activos no corrientes</b>            |      | <b>293,961</b> | <b>250,517</b> |
| <b>Total activos</b>                          |      | <b>722,222</b> | <b>656,931</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                   |      |                |                |
| <b>PASIVO</b>                                 |      |                |                |
| <b>Pasivos corrientes</b>                     |      |                |                |
| Proveedores                                   | 15   | 125,614        | 26,728         |
| Partes relacionadas                           | 9    | 335,926        | 352,592        |
| Otras cuentas por pagar                       | 16   | 9,619          | 3,594          |
| Obligaciones laborales                        | 17   | 18,357         | 31,944         |
| Impuestos por pagar                           | 11   | 1,390          | 17,658         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>               |      | <b>490,906</b> | <b>432,516</b> |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                  |      |                |                |
| <b>Total pasivos</b>                          |      | <b>490,906</b> | <b>432,516</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                             |      |                |                |
| Patrimonio (Véase Estado Adjunto)             | 19   | 231,316        | 224,415        |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>              |      | <b>722,222</b> | <b>656,931</b> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
María Soledad De La Torre Espinosa  
Gerente General

  
Johanna Arias  
Contador General

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

|   |      | Diciembre 31,  |                |
|---|------|----------------|----------------|
|   | Nota | 2019           | 2018           |
| Ingresos ordinarios                                     | 20   | 154,335        | 222,340        |
| <b>Utilidad bruta</b>                                   |      | <b>154,335</b> | <b>222,340</b> |
| Gastos de administración y ventas                       | 21   | (145,504)      | (157,731)      |
| Otros ingresos y gastos, neto                           |      | (551)          | 8,888          |
| <b>Utilidad operativa</b>                               |      | <b>8,280</b>   | <b>73,497</b>  |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b>                      |      | <b>8,280</b>   | <b>73,497</b>  |
| Impuesto a la renta                                     | 18   | (1,379)        | (17,823)       |
| <b>Utilidad neta y resultado Integral del ejercicio</b> |      | <b>6,901</b>   | <b>55,674</b>  |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
María Soledad De La Torre Espinosa  
**Gerente General**

  
\_\_\_\_\_  
Johanna Arias  
**Contador General**

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | Capital social | Reserva legal | Resultados Acumulados |                         | Total          |
|--|----------------|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
|  |                |               | Resultados Acumulados | Resultado del Ejercicio |                |
| <b>Al 31 de diciembre de 2017</b>          | <b>5,000</b>   | <b>11,503</b> | <b>128,176</b>        | <b>24,062</b>           | <b>168,741</b> |
| Transferencia a resultados acumulados      | -              | -             | (24,062)              | 24,062                  | -              |
| Utilidad neta y resultado integral del año | -              | -             | -                     | 55,674                  | <b>55,674</b>  |
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b>          | <b>5,000</b>   | <b>11,503</b> | <b>104,114</b>        | <b>103,798</b>          | <b>224,415</b> |
| Transferencia a resultados acumulados      | -              | -             | 103,798               | (103,798)               | -              |
| Utilidad neta y resultado integral del año | -              | -             | -                     | 6,901                   | <b>6,901</b>   |
| <b>Al 31 de diciembre de 2019</b>          | <b>5,000</b>   | <b>11,503</b> | <b>207,912</b>        | <b>6,901</b>            | <b>231,316</b> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Soledad De La Torre Espinosa  
**Gerente General**Johanna Arias  
**Contador General**

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

|  | Nota    | Diciembre 31,   |                  |
|--|---------|-----------------|------------------|
|  |         | 2019            | 2018             |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                     |         |                 |                  |
| Cobros a clientes y compensaciones   |         | 60,409          | 319,337          |
| Pago a proveedores   |         | 39,037          | (49,170)         |
| Pago a empleados   |         | (74,881)        | (41,446)         |
| Pago Impuestos   |         | (30,885)        | (23,349)         |
| <b>Efectivo neto (utilizado) proveniente por actividades de operación</b>      |         | <b>(6,320)</b>  | <b>205,372</b>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                     |         |                 |                  |
| Incremento propiedad planta y equipo y propiedades de inversión                | 12 y 13 | (81,265)        | (193,729)        |
| Flujo utilizado en inversión en asociadas                                      | 14      | -               | (1,000)          |
| <b>Efectivo neto (utilizado) por actividades de inversión</b>                  |         | <b>(81,265)</b> | <b>(194,729)</b> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                |         |                 |                  |
| Flujo provisto (utilizado) por operaciones con Compañías Relacionadas          |         | 63,242          | (16,313)         |
| <b>Efectivo neto proveniente (utilizado) por actividades de financiamiento</b> |         | <b>63,242</b>   | <b>(16,313)</b>  |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>                                    |         |                 |                  |
| (Disminución) neto del año   |         | (24,343)        | (5,670)          |
| Saldo al Comienzo del año  |         | 9,356           | 15,026           |
| <b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>  | 7       | <b>(14,987)</b> | <b>9,356</b>     |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 María Soledad De La Torre Espinosa  
**Gerente General**

  
 Johanna Arias  
**Contador General**

**GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - Conciliación**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

|  | Nota | 2019            | Diciembre 31,<br>2018 |
|--|------|-----------------|-----------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                 |      |                 |                       |
| Utilidad neta y resultado integral del año                                 |      | 6,901           | 55,674                |
| <b>Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:</b> |      |                 |                       |
| Depreciación del año   | 12   | 37,821          | 29,518                |
| Impuesto a la renta  | 18   | 1,379           | 17,823                |
|  |      | <b>39,200</b>   | <b>47,341</b>         |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>                                       |      |                 |                       |
| Cuentas por cobrar   |      | (93,926)        | 87,750                |
| Impuestos  |      | (7,617)         | (17,823)              |
| Otras cuentas por cobrar   |      | (25,934)        | (6,517)               |
| Proveedores  |      | 98,886          | 12,120                |
| Impuestos por pagar  |      | (16,268)        | 6,578                 |
| Pasivos acumulados   |      | (13,587)        | 16,655                |
| Otras cuentas por pagar  |      | 6,025           | 3,594                 |
| <b>Total cambios en activos y pasivos</b>                                  |      | <b>(52,421)</b> | <b>102,357</b>        |
| <b>Efectivo neto (utilizado) proveniente por actividades de operación</b>  |      | <b>(6,320)</b>  | <b>205,372</b>        |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 María Soledad De La Torre Espinosa  
**Gerente General**

  
 Johanna Arias  
**Contador General**

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**CONTENIDO**

|  |    |
|--|----|
| Nota 1 – Entidad que reporta .....                                       | 7  |
| Nota 2 – Operaciones.....  | 7  |
| Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros .....        | 7  |
| Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables .....            | 8  |
| Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura.....   | 15 |
| Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos .....            | 17 |
| Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo .....                      | 18 |
| Nota 8 – Deudores comerciales.....                                       | 19 |
| Nota 9 – Compañías y partes relacionadas.....                            | 19 |
| Nota 10 – Otras cuentas por cobrar.....                                  | 20 |
| Nota 11- Impuestos Corrientes.....                                       | 20 |
| Nota 12 – Vehículos, mobiliario y equipo -.....                          | 20 |
| Nota 13 – Propiedades de inversión -.....                                | 21 |
| Nota 14 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....             | 22 |
| Nota 15 – Proveedores .....  | 22 |
| Nota 16 – Otras cuentas por pagar.....                                   | 22 |
| Nota 17 – Obligaciones laborales .....                                   | 23 |
| Nota 18 – Impuesto a las ganancias .....                                 | 23 |
| Nota 19 – Patrimonio .....   | 27 |
| Nota 20 – Ingresos operacionales.....                                    | 27 |
| Nota 21 – Gastos de administración y ventas.....                         | 27 |
| Nota 22 – Saldos y operaciones con compañías – partes relacionadas ..... | 29 |
| Nota 23 – Contingencias.....   | 30 |
| Nota 24 – Eventos subsecuentes.....                                      | 30 |
| Nota 25 – Aprobación de los estados financieros .....                    | 30 |

### **Nota 1 – Entidad que reporta**

GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., fue constituida en la ciudad de San Francisco de Quito el 5 de octubre de 2012, y se registró por las leyes del país, especialmente por la Ley de Compañías. Su domicilio principal es en la ciudad de Quito, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

El plazo de duración de la compañía es de 50 años.

### **Nota 2 – Operaciones**

La Compañía tiene como objeto social:

- La realización de actividades productivas relacionadas con la planeación estratégica de proyectos inmobiliarios sin que conlleve ninguna actividad de construcción.
- La prestación de servicios de asesoría y consultoría a personas naturales o jurídicas para el cumplimiento de sus objetivos.

### **Entorno económico**

A partir del 2018 y durante los primeros meses del año 2019 la situación económica del país presentó leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal, el alto nivel de endeudamiento del país y los paros y marchas de octubre de 2019, que ocasionaron pérdidas estimadas de entre 700 y 800 millones de dólares, han afectado las perspectivas económicas por lo que el año 2019 Ecuador presenta un importante decrecimiento económico.

### **Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros**

#### **3.1 Base de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

#### **3.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

### **3.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

### **3.4 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a la disposición de su constituyente.

### **Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

#### **4.1 Instrumentos financieros básicos**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar y, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

#### **Reconocimiento de activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

#### **4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

#### **4.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por anticipos sobre promesas de compra venta firmadas entre las partes, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

#### **4.4 Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o en ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se calificó anteriormente como propiedad, planta y equipos, cualquier monto relacionado en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

La vida útil estimadas de propiedades de inversión es la siguiente:

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|           | <u>Vida Útil</u><br><u>(años)</u> |
|-----------|-----------------------------------|
| Edificios | 20                                |

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

#### 4.5 Vehículos, mobiliario y equipo

Los vehículos, mobiliario y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los vehículos, mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, planta y equipos son las siguientes:

| <u>Descripción del bien</u> | <u>Número de años</u> |
|-----------------------------|-----------------------|
| Muebles y enseres           | 10                    |
| Vehículos                   | 5                     |

Las ganancias y pérdidas de vehículos, mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

#### 4.6 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa la vehículos, mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por

deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### **4.7 Inversiones en asociadas**

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que posee la Compañía con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Las inversiones en asociadas son registradas originalmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la Entidad. El resultado del período que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

#### **4.8 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos con terceros, cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar.

##### Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por terceros y se registran al valor de la contraprestación recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

#### **4.9 Impuestos corrientes y diferidos**

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

##### Impuesto Corriente

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

**4.10 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

**4.11 Beneficio a empleados**

#### **4.11.1 Beneficio de corto plazo**

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

##### Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad líquida de acuerdo con disposiciones legales.

#### **4.11.2 Beneficios Post - empleo y por terminación**

##### Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal. El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo utilizando una tasa de descuento similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019 la Compañía no registro provisión de jubilación patronal y desahucio ya que por el número de empleados y su antigüedad considera dichos rubros como no materiales.

##### Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

#### **4.12 Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

##### **Prestación de servicios**

- En el período en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según el contrato de servicios.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **4.13 Costos y Gastos**

##### **Costos**

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros.

##### **Gastos**

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

#### **4.14 Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo y equivalente de efectivo:** Comprende el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **4.15 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

#### **Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

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

##### **Marco de Administración de Riesgo**

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

##### **Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La Sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

##### **Riesgo de Mercado**

Este mercado es sensible con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

#### **Riesgo Inmobiliario**

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, la Administración de la Compañía ha definido participar en el segmento de mercado económico medio y medio alto que cuentan con recursos y acceso a crédito financiero para la adquisición de bienes inmuebles.

#### **Riesgo de tasa de interés**

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias y el costo de financiamiento de la construcción. Para mitigar el riesgo anterior, la Compañía busca obtener créditos de financiamiento a tasas fijas.

#### **Precios**

Las operaciones de la Compañía se pueden ver afectadas por las fluctuaciones en los precios de los bienes que ofrece. La administración de este riesgo es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias del sector de la construcción.

#### **Riesgo de liquidez**

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país a tasas competitivas, en niveles acordes a la necesidad de sus operaciones, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

#### **Riesgo operacional**

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.

Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de la Junta de Socios, basados en sistemas de reportes internos y externos.

#### **Nota 6 – Estimados 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 el mercado 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 requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) *Obligaciones por beneficios por retiros del personal*

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

c) *Vida vehículos, mobiliario, equipo y propiedades de inversión*

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

d) *Deterioro de activos*

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

### Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo

|   | 2019            | 2018         |
|---|-----------------|--------------|
| Efectivo en Instituciones Financieras locales (1) |                 |              |
| Banco Internacional (2)                           | (19,987)        | 4,356        |
| Banco Produbanco                                  | 5,000           | 5,000        |
|   | <u>(14,987)</u> | <u>9,356</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los valores registrados como Bancos locales corresponden al saldo de las cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras locales disponibles para su uso.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 se registra un sobregiro en la cuenta de la Compañía en el Banco Internacional, la Administración de la Compañía la clasifica como parte del efectivo y equivalentes de efectivo ya que los sobregiros son parte de la gestión y manejo del flujo de caja de la Compañía.

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 8 – Deudores comerciales**

|                     | 2019          | 2018       |
|---------------------|---------------|------------|
| <b>Comerciales:</b> |               |            |
| Cientes locales     | 94,176        | 250        |
|                     | <b>94,176</b> | <b>250</b> |

Los créditos comerciales tiene un tiempo de recuperación en promedio de 30 a 60 días.

**Nota 9 – Compañías y partes relacionadas**

| <b>Cuentas por cobrar:</b>              | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| La Pradera (1)                          | 6,000          | -              |
| Oscar Reyes                             | 15,000         | 15,000         |
| Toliatti S.A                            | 31,616         | 298,959        |
| Reyes Rodríguez Constructora Cía. Ltda. | 41,799         | 6,499          |
| Proyectos inmobiliarios (1)             | 212,595        | 66,460         |
|   | <b>307,010</b> | <b>386,918</b> |

| <b>Cuentas por pagar:</b>               | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Oscar Reyes                             | 332,660        | 352,528        |
| Proyectos inmobiliarios                 | 1,192          | -              |
| María Soledad De La Torre               | 1,661          | -              |
| Reyes Rodríguez Constructora Cía. Ltda. | 413            | 64             |
|   | <b>335,926</b> | <b>352,592</b> |

(1) Corresponde a préstamos realizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios (desarrollados por entidades relacionadas) que no devengan intereses y que serán liquidados el corto plazo, un detalle es el siguiente:

| <b>Detalle</b>             | 2019           | 2018          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| <b>Cuentas por cobrar:</b> |                |               |
| La Pradera Uno             | 80             | 80            |
| La Pradera                 | 6,000          | -             |
| Timbó                      | 207,367        | 61,232        |
| Kubel                      | 5,148          | 5,148         |
| <b>Total</b>               | <b>218,595</b> | <b>66,460</b> |

Un movimiento de las compañías relacionadas se presenta en la (Nota 22).

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 10 – Otras cuentas por cobrar**

|                          | 2019          | 2018         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Anticipos a proveedores  | 31,036        | 7,251        |
| Otras cuentas por cobrar | 2,639         | 2,639        |
|                          | <b>33,676</b> | <b>9,890</b> |

**Nota 11- Impuestos Corrientes**

|                                 | 2019         | 2018          |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Por recuperar:</b>           |              |               |
| Anticipo de Impuesto a la Renta | 3,151        | -             |
| Crédito Tributario (IR)         | 3,087        | -             |
|                                 | <b>6,238</b> | <b>-</b>      |
| <b>Por pagar:</b>               |              |               |
| Impuesto a la renta por pagar   | -            | 11,644        |
| Impuesto por pagar (i)          | 1,390        | 6,014         |
|                                 | <b>1,390</b> | <b>17,658</b> |

- (i) Corresponde a retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta e IVA declarados y liquidados en los primeros meses del año 2020.

**Nota 12 – Vehículos, mobiliario y equipo -**

El movimiento al 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

| Costo  | Vehículos     | Muebles y enseres | Equipo de oficina | Equipo de computación | Maquinarias   | Total          |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Al 31 de diciembre de 2018                   | 137,179       | 12,720            | 2,011             | 1,199                 | -             | 153,109        |
| Adiciones                                    | 35,705        | -                 | -                 | -                     | 45,560        | 81,265         |
| Al 31 de diciembre de 2019                   | 172,884       | 12,720            | 2,011             | 1,199                 | 45,560        | 234,374        |
| Depreciación acumulada                       | Vehículos     | Muebles y enseres | Equipo de oficina | Equipo de computación | Maquinarias   | Total          |
| Al 31 de diciembre de 2018                   | (56,729)      | (3,771)           | (35)              | (167)                 | -             | (60,702)       |
| Depreciación del ejercicio                   | (27,559)      | (1,272)           | (402)             | (400)                 | (101)         | (29,734)       |
| Al 31 de diciembre de 2019                   | (84,288)      | (5,043)           | (437)             | (567)                 | (101)         | (90,436)       |
| <b>Valor Neto al 31 de diciembre de 2019</b> | <b>88,596</b> | <b>7,677</b>      | <b>1,574</b>      | <b>632</b>            | <b>45,459</b> | <b>143,938</b> |

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

| Costo                                 | Vehículos | Muebles y enseres | Equipo de oficina | Equipo de computación | Total    |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------|
| Al 31 de diciembre de 2017            | 108,384   | 12,720            | -                 | -                     | 121,104  |
| Adiciones                             | 28,795    |                   | 2,011             | 1,199                 | 32,005   |
| Al 31 de diciembre de 2018            | 137,179   | 12,720            | 2,011             | 1,199                 | 153,109  |
| Depreciación acumulada                | Vehículos | Muebles y enseres | Equipo de oficina | Equipo de computación | Total    |
| Al 31 de diciembre de 2017            | (34,749)  | (2,499)           | -                 | -                     | (37,248) |
| Depreciación del ejercicio            | (21,980)  | (1,272)           | (35)              | (167)                 | (23,454) |
| Al 31 de diciembre de 2018            | (56,729)  | (3,771)           | (35)              | (167)                 | (60,702) |
| Valor Neto al 31 de diciembre de 2018 | 80,450    | 8,949             | 1,976             | 1,033                 | 92,408   |

**Nota 13 – Propiedades de inversión -**

El movimiento al 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

| Costo                                 | Edificios |
|---------------------------------------|-----------|
| Al 31 de diciembre de 2017            | -         |
| Adiciones                             | 161,724   |
| Al 31 de diciembre de 2018            | 161,724   |
| Depreciación acumulada                | Edificios |
| Al 31 de diciembre de 2017            | (6,065)   |
| Depreciación del ejercicio            | (8,087)   |
| Al 31 de diciembre de 2018            | (14,152)  |
| Valor Neto al 31 de diciembre de 2018 | 147,572   |

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

| Costo                      | Edificios |
|----------------------------|-----------|
| Al 31 de diciembre de 2017 | -         |
| Adiciones                  | 161,724   |
| Al 31 de diciembre de 2018 | 161,724   |
| Depreciación acumulada     | Edificios |
| Al 31 de diciembre de 2017 | -         |
| Depreciación del ejercicio | (6,065)   |
| Al 31 de diciembre de 2018 | (6,065)   |

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Valor Neto al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>155,659</b> |
|--|----------------|

**Nota 14 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

La compañía registra en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019, inversiones en acciones en la Compañía Toliatti S.A. US\$1,250 (25% del paquete accionario) e inversiones en sociedades civiles: Inversiones Timbó US\$1,000 e Inversiones Manta Business Center (US\$200). Y se encuentran registradas a su costo histórico.

**Nota 15 – Proveedores**

|                     | 2019           | 2018          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Proveedores locales | 125,614        | 26,728        |
|                     | <b>125,614</b> | <b>26,728</b> |

Un resumen de la antigüedad de los saldos es:

|                  | 2019           | 2018          |
|------------------|----------------|---------------|
| Por vencer       | 1,263          | 2,514         |
| 1 a 30 días      | 92,652         | 11,116        |
| 31 a 60 días     | 1,081          | -             |
| 61 a 90 días     | 288            | -             |
| 91 a 120 días    | 510            | 563           |
| 121 a 365 días   | 8,297          | 1,560         |
| Mayor a 365 días | 21,523         | 10,975        |
|                  | <b>125,614</b> | <b>26,728</b> |

Un resumen de los principales proveedores es el siguiente:

|                                      | 2019           | 2018          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| La Llave S.A. De Comercio            | 50,570         | -             |
| Autofenix S.A.                       | 39,633         | -             |
| Klassmuebles Cía. Ltda.              | 10,902         | 10,902        |
| Terán Sevilla Marcela Andrea         | 8,910          | 8,910         |
| Manta Business Center                | 7,222          | -             |
| Palacios Jarrin David Luciano        | -              | 1,347         |
| Bmi Iguales Médicas Del Ecuador S.A. | 1,340          | 1,240         |
| Aseguradora Del Sur C. A.            | 2,527          | 2,206         |
| Otros                                | 4,511          | 2,123         |
|                                      | <b>125,614</b> | <b>26,728</b> |

**Nota 16 – Otras cuentas por pagar**

|  | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
|--|------|------|

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|                         |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Otras cuentas por pagar | 9,619        | 3,594        |
|                         | <b>9,619</b> | <b>3,594</b> |

**Nota 17 – Obligaciones laborales**

|                       | 2019          | 2018          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Sueldos por pagar     | 15,371        | 15,372        |
| Décimo tercer sueldo  | 234           | 234           |
| Décimo cuarto sueldo  | 493           | 482           |
| IESS                  | 798           | 2,886         |
| Participación laboral | 1,461         | 12,970        |
|                       | <b>18,357</b> | <b>31,944</b> |

Un movimiento es el siguiente:

| Concepto             | Saldo Inicial | (+) Registros | (-) Pagos       | Saldo Final   |
|----------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| Sueldos por Pagar    | 15,371        | 46,260        | (46,260)        | 15,371        |
| Décimo tercer sueldo | 234           | 2,800         | (2,800)         | 234           |
| Décimo cuarto sueldo | 482           | 1,192         | (1,182)         | 493           |
| Utilidades           | 12,970        | 1,461         | (12,970)        | 1,461         |
| Vacaciones           | -             | -             | -               | -             |
| Fondos de reserva    | -             | 2,799         | (2,799)         | -             |
| Préstamos con IESS   | -             | -             | -               | -             |
| Aportes al IESS      | 2,886         | 9,581         | (11,669)        | 798           |
| <b>Total</b>         | <b>31,944</b> | <b>62,632</b> | <b>(77,680)</b> | <b>18,357</b> |

**Nota 18 – Impuesto a las ganancias****1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2019 y 2018 se compone de la siguiente manera:

|  | 2019         | 2018          |
|--|--------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente            | 1,379        | 17,823        |
| <b>Impuesto a la Renta del ejercicio</b> | <b>1,379</b> | <b>17,823</b> |
|  | <b>2019</b>  | <b>2018</b>   |
| Impuesto a la renta causado              | 1,379        | 17,823        |
| Menos                                    |              |               |

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| (-) Anticipo pagado                                 | (4,530)        | (1,798)       |
| (-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal | (3,087)        | (4,381)       |
| <b>Impuesto corriente a pagar / (Saldo a favor)</b> | <b>(6,238)</b> | <b>11,644</b> |

**2. Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2019 y 2018 fueron los siguientes:

|   | 2019         | 2018          |
|---|--------------|---------------|
| Utilidad Según estados financieros                      | 9,740        | 86,468        |
| 15% participación trabajadores                          | (1,461)      | (12,970)      |
| <b>Utilidad después de participación a trabajadores</b> | <b>8,279</b> | <b>73,498</b> |
| Gastos no deducibles                                    | 9,297        | 7,517         |
| Deducciones especiales (i)                              | (11,310)     | -             |
| <b>Utilidad gravable</b>                                | <b>6,267</b> | <b>81,015</b> |
| Base imponible 22% (ii)                                 | 6,267        | 81,015        |
| <b>Impuesto a la renta causado</b>                      | <b>1,379</b> | <b>17,823</b> |
| Anticipo Impuesto a la renta (iii)                      | 4,530        | 1,798         |
| <b>Gasto impuesto a la renta corriente</b>              | <b>1,379</b> | <b>17,823</b> |

- (i) De acuerdo con el Art. 37 de la LRTI en cuanto a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, se indica: "Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales".
- (ii) La tarifa para el 2018 y 2019 aplicada por la Compañía fue del 22% en concordancia con las modificaciones a la LRTI según la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera según R.O No. 150 del 29 de diciembre de 2017 que indica: "Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta"
- (iii) **Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Registro Oficial el 31 de Diciembre de 2019** se contempla la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario del 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**3. Tasa efectiva**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

|  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta | 8,279         | 73,498        |
| Impuesto a la renta                                | 1,379         | 17,823        |
| <b>Tasa efectiva del impuesto a la renta</b>       | <b>16.66%</b> | <b>24.25%</b> |
|  | 2019          | 2018          |
| Tasa Impositiva legal                              | 22.00%        | 22.00%        |
| Incremento por gastos no deducibles                | 24.71%        | 2.25%         |
| Disminución por deducciones adicionales            | -30.05%       | 0.00%         |
| <b>Tasa impositiva efectiva</b>                    | <b>16.66%</b> | <b>24.25%</b> |

**4. Otros aspectos tributarios****i) Situación Fiscal. -**

La Administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2019 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**ii) Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Registro Oficial el 31 de Diciembre de 2019.**

A través de Registro Oficial N°111 - Suplemento con fecha martes 31 de diciembre de 2019 se publica la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, con cambios a:

- Impuesto a la Renta
- Impuesto al valor agregado
- Impuesto a los consumos especiales
- Impuesto a la salida de divisas

- Otras reformas

Dentro de los principales cambios tenemos los siguientes:

En lo correspondiente a la reforma tributaria, no se contempla ningún incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pero sí la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario del 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. Las entidades económicas que hayan generado ingresos iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, según su nivel de ingresos por un período de tres años pagarán una contribución única y temporal desde 0,10% hasta 0,20% sobre dichos ingresos, la misma que no será aplicable para las empresas públicas.

Las personas que ganen más de US\$100.000 al año no tendrán derecho a deducir sus gastos personales del IR, a excepción del rubro destinado a salud (enfermedades catastróficas, huérfanas o raras), esta misma deducción se aplicará a los gastos de padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este.

Se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo y tendrá una tarifa de US\$0,04 en 2020, US\$0,06 en 2021 y en 2022, US\$0,08; además, a partir de 2023 la tarifa del ICE de las fundas será de US\$0,10.

Se ordena la remisión de deudas de cualquier nivel para crédito educativo: remisión del 100% de los intereses de mora, multas, recargos administrativos pendientes de pago y obligaciones vencidas que hayan sido otorgados por cualquier institución pública o por el extinto Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo -IECE.

Se dispone la remisión del cien por ciento (100%) del capital, intereses y multas correspondientes al COPAGO, o cualquier obligación de pago o aporte de los beneficiarios del bono o incentivo de vivienda de emergencia en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

Los usuarios de plataformas como Spotify, Uber, Cabify, Netflix y otros servicios digitales tendrán que pagar el impuesto al valor agregado (IVA); el uso de estos servicios se comenzará a cobrar 180 días después de la publicación de la Ley en el Registro Oficial.

Quedarán exentos del pago del Impuesto Predial correspondiente a los años 2016 al 2019 para familias con casas afectadas por el terremoto y que se quedaron sin ingresos en las provincias Manabí y Esmeraldas.

Los planes pos pago de telefonía celular para las personas naturales tendrán una tarifa del impuesto a los consumos especiales del 10%.

Exenciones de ICE para autos no ortopédicos destinados a personas con discapacidad, productos lácteos, focos incandescentes, vehículos motorizados eléctricos.

Respecto de los vehículos motorizados de transporte terrestre cuya base imponible, sea de hasta cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$40.000,00) sujetos al pago le cuenten

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

con al menos tres de los siguientes elementos de seguridad y con estándares de emisiones superiores a Euro 3 o sus equivalentes, del valor resultante de aplicar las tarifas previstas, se descontará el 15%:

- Cuatro o más bolsas de aire (airbag);
- Protección de peatones;
- Luces de encendido diurno;
- Freno asistido de emergencia; y,

**Nota 19 – Patrimonio**

**Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la compañía se encuentra constituido por 5,000 acciones pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Resultados Acumulados:** Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF para PYMES. La Junta de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

**Nota 20 – Ingresos operacionales**

Los ingresos operacionales reconocidos durante el periodo fueron los siguientes:

|                           | 2019           | 2018           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Servicios                 | 136,335        | 209,840        |
| Alquiler bienes inmuebles | 18,000         | 12,500         |
|                           | <b>154,335</b> | <b>222,340</b> |

**Nota 21 – Gastos de administración y ventas**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos por naturaleza de la Compañía para los ejercicios económicos 2018 y 2019:

| 2019                                 | Gastos de<br>administración y<br>ventas | Total  |
|--------------------------------------|---|--------|
| Sueldos y beneficios a los empleados | 59,833                                  | 59,833 |
| Participación trabajadores           | 1,461                                   | 1,461  |
| Mantenimiento                        | 3,500                                   | 3,500  |
| Honorarios                           | 5,607                                   | 5,607  |
| Gastos de viaje                      | 3,663                                   | 3,663  |
| Suministros y materiales             | 3,244                                   | 3,244  |
| Depreciación                         | 37,821                                  | 37,821 |
| Gastos de gestión                    | 971                                     | 971    |

## GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| <b>2019</b>   | <b>Gastos de<br/>administración y<br/>ventas</b> | <b>Total</b>   |
|---------------|--|----------------|
| Capacitación  | 7,000  | 7,000          |
| Seguros       | 8,657  | 8,657          |
| Gastos varios | 13,747   | 13,747         |
|               | <b>145,504</b>                                   | <b>145,504</b> |

| <b>2018</b>                          | <b>Gastos de<br/>administración y<br/>ventas</b> | <b>Total</b>   |
|--------------------------------------|--|----------------|
| Sueldos y beneficios a los empleados | 45,131   | 45,131         |
| Mantenimiento                        | 17,415   | 17,415         |
| Honorarios                           | 15,632   | 15,632         |
| Participación trabajadores           | 12,970   | 12,970         |
| Gastos de viaje                      | 4,536  | 4,536          |
| Suministros y materiales             | 2,969  | 2,969          |
| Depreciación                         | 29,518   | 29,518         |
| Publicidad                           | 850  | 850            |
| Impuestos                            | 12,104   | 12,104         |
| Gastos de gestión                    | 937  | 937            |
| Seguros                              | 8,533  | 8,533          |
| Gastos varios                        | 7,136  | 7,136          |
|                                      | <b>157,731</b>                                   | <b>157,731</b> |

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 22 – Saldos y operaciones con compañías – partes relacionadas**

El saldo de las cuentas con compañías relacionadas es el siguiente:

|  | (+)                              |                 |                | (-)              |                                  |
|--|----------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------------------------|
|  | Saldo al 31 de diciembre de 2018 | Reclasificación | Préstamos      | Cobros           | Saldo al 31 de diciembre de 2019 |
| <b>Cuentas por cobrar (Nota 9):</b>      |                                  |                 |                |                  |                                  |
| Oscar Reyes                              | 15,000                           | -               | -              | -                | 15,000                           |
| Toliatti S.A (1)                         | 298,959                          | -               | -              | (267,344)        | 31,615                           |
| Reyes Rodríguez Constructora Cía., Ltda. | 6,499                            | -               | 37,200         | (1,900)          | 41,799                           |
| Proyectos inmobiliarios (2)              | 66,460                           | -               | 146,136        | -                | 212,596                          |
| La Pradera                               | -                                | -               | 6,000          | -                | 6,000                            |
|  | <b>386,918</b>                   | <b>-</b>        | <b>189,336</b> | <b>(269,244)</b> | <b>307,010</b>                   |

- (1) Préstamos como capital de trabajo entregados para el desarrollo del proyecto Amalfi, los cuáles serán recuperados en el corto plazo.
- (2) Corresponden a préstamos entregados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios desarrollados por entidades relacionadas como capital de trabajo, los cuáles son recuperados en el corto plazo en función de los flujos disponibles en cada uno de los proyectos. Así: Proyecto Timbó US\$ 207,367, Proyecto Kubel US\$ 5,149 y la Pradera Uno US\$ 80.

|  | (+)                              |            |                | (-)              |                                  |
|--|----------------------------------|------------|----------------|------------------|----------------------------------|
|  | Saldo al 31 de diciembre de 2018 | Reembolsos | Préstamos      | Pagos            | Saldo al 31 de diciembre de 2019 |
| <b>Cuentas por pagar (Nota 9):</b>       |                                  |            |                |                  |                                  |
| Oscar Reyes                              | 352,528                          | -          | 174,194        | (194,063)        | 332,659                          |
| Proyectos inmobiliarios                  | -                                | -          | 2,854          | -                | 2,854                            |
| Reyes Rodríguez Constructora Cía., Ltda. | 64                               | 349        | -              | -                | 413                              |
|  | <b>352,592</b>                   | <b>349</b> | <b>177,048</b> | <b>(194,063)</b> | <b>335,926</b>                   |

### **Nota 23 – Contingencias**

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias que afecten materialmente las cifras de los mismos.

### **Nota 24 – Eventos subsecuentes**

Hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran afectar significativamente los estados financieros y que no hayan sido ajustados o revelados, con excepción de la situación que se describe a continuación:

#### **Emergencia sanitaria pandemia COVID 19**

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

En Ecuador, a partir del 16 de marzo de 2019, el Gobierno Nacional declaró el estado de excepción, cuarentena, restricción del transporte terrestre y aéreo, estado de emergencia sanitaria y medidas de distanciamiento social para evitar la expansión del virus. Dicha situación ha afectado gravemente el desenvolvimiento económico en todo el país. Para mayo de 2020 según el cronograma de retorno del Gobierno, denominado cambio de fase, se espera que la actividad económica se reestablezca hasta el 30 de mayo de 2020. Por lo anterior, no es posible aún establecer los efectos y consecuencias de dicha situación en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

### **Nota 25 – Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 12 de 2020 y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.