

# **GENVIPLACORP S.A.**

*Estados Financieros por el año terminado el 31 de  
diciembre del 2019 e Informe de los Auditores  
Independientes*

**GENVIPLACORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe del Auditor Independiente	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 19

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	Impuesto al Valor Agregado
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de

Genviplacorp S.A.

Guayaquil, 8 de junio del 2020

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de Genviplacorp S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Genviplacorp S.A. al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **Fundamentos de la opinión**

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar la opinión de auditoría.

### **Independencia**

Soy independiente de Genviplacorp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otros asuntos**

#### *Auditoría del año anterior*

Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado el 29 de marzo del 2019 expresó una opinión sin salvedades. No fui contratado para auditar, revisar o aplicar ningún procedimiento a los estados financieros de la Compañía correspondiente al año 2018, por consiguiente, no expreso una opinión ni ninguna otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del año 2018 en su conjunto.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el “Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas”, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el “Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas” esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el “Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas” cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el “Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas”, concluyera que existen inconsistencias materiales de esta información, deberé reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de Genviplacorp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para emitir la preparación de estados financieros aprobados que están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de la auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de 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.

Genviplacorp S.A.  
Guayaquil, 8 de junio del 2020

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de la auditoría:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un 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 la vulneración de control interno.
- Obtengo 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 Compañía.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión calificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificadas en el transcurso de la auditoría.



Cristian Valdivieso Díaz  
No. de Licencia Profesional: 1328

**GENVIPLACORP S.A.**

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

---

	Nota	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Bancos	4	6,415	293
Cuentas por cobrar	5	<u>10,928,016</u>	<u>10,857,009</u>
Total activos corrientes		10,934,431	10,857,302
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de inversión	6	845,934	1,970,423
Derechos fiduciarios	7	<u>5,114,378</u>	<u>                    </u>
Total activos no corrientes		5,960,312	1,970,423
TOTAL		<u>16,894,743</u>	<u>12,827,725</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	8	2,452,748	2,451,739
Impuestos corrientes		<u>                    </u>	<u>270</u>
Total pasivos corrientes		2,452,748	2,452,009
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	8	<u>319,829</u>	<u>319,829</u>
Total pasivos no corrientes		319,829	319,829
Total pasivos		2,772,577	2,771,838
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	10	800	800
Aporte para futuro aumento de capital		4,125,589	102,200
Reservas		2,088,599	<u>                    </u>
Resultados acumulados		<u>7,907,178</u>	<u>9,952,887</u>
Total patrimonio		14,122,166	10,055,887
TOTAL		<u>16,894,743</u>	<u>12,827,725</u>

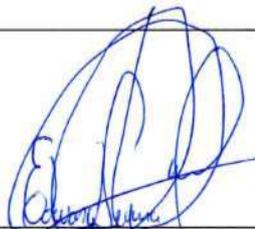
Ver notas a los estados financieros adjuntos

---



\_\_\_\_\_  
José Antonio Ponce Saa  
Gerente General

---



\_\_\_\_\_  
Edward Segura Meza  
Contador

**GENVIPLACORP S.A.**

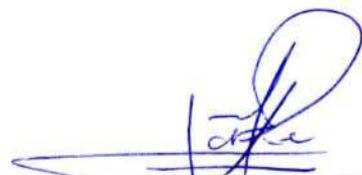
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

	Nota	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Utilidad en venta ocasional de inmueble	12		<u>2,121,441</u>
Total ingresos			<u>2,121,441</u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos de administración	11	(18,098)	(32,643)
Gastos financieros		<u>(18)</u>	<u>(199)</u>
<b>(Pérdida) utilidad y total resultado integral del año</b>		<b>(18,116)</b>	<b><u>2,088,599</u></b>

Ver notas a los estados financieros adjuntos

---

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Ponce Saa  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Edward Segura Meza  
Contador

**GENVIPLACORP S.A.**

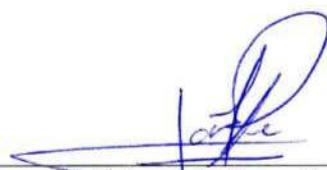
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte para futuro aumento de capital</b>	<b>Reservas (en U.S. dólares)</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Enero 1, 2018	800	89,050		7,874,649	7,964,499
Aportes recibidos		13,150			13,150
Resultado integral del año				2,088,599	2,088,599
Otros ajustes	—	—	—	(10,361)	(10,361)
Diciembre 31, 2018	800	102,200		9,952,887	10,055,887
Aportes recibidos, nota 10		4,023,389			4,023,389
Apropiación de reserva legal			400	(400)	
Apropiación de reserva facultativa			2,088,199	(2,088,199)	
Resultado integral del año				(18,116)	(18,116)
Otros ajustes	—	—	—	61,006	61,006
Diciembre 31, 2019	<u>800</u>	<u>4,125,589</u>	<u>2,088,599</u>	<u>7,907,178</u>	<u>14,122,166</u>

Ver notas a los estados financieros adjuntos

---



José Antonio Ponce Saa  
Gerente General



Edward Segura Meza  
Contador

**GENVIPLACORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

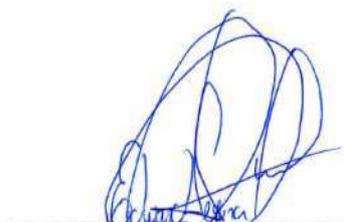
---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Pagado a proveedores y otros	(17,378)	(13,944)
Otros egresos, neto	<u>                    </u>	<u>(109)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(17,378)	(14,053)
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Aporte en derechos fiduciarios, nota 7	(3,989,889)	
Anticipo compra de terreno	<u>(10,000)</u>	
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,999,889)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes recibidos para futuro aumento de capital, nota 10	<u>4,023,389</u>	<u>13,150</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	4,023,389	13,150
<b>BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	6,122	(903)
Saldos al comienzo del año	<u>293</u>	<u>1,196</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u><u>6,415</u></u>	<u><u>293</u></u>

Ver notas a los estados financieros adjuntos

---

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Ponce Saa  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Edward Segura Meza  
Contador

## **GENVIPLACORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Genviplacorp S.A. (la Compañía) fue constituida mediante escritura pública el 14 de mayo del 2013 e inscrita ante el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Playas el 13 de junio del 2013. El domicilio principal se encuentra en el cantón General Villamil (Playas), sector Rocadre vía El Pelado – Engabao. Su principal actividad es la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S.A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay. El 31 de octubre del 2019, la compañía Beauport S.A. absorbió mediante fusión a la compañía Lakut S.A. con lo cual esta última cedió y transfirió sus acciones en Genviplacorp S.A. a Beauport S.A.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Base contable** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

**2.2 Moneda funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 Propiedades de inversión** – Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.5 Deterioro de valor de los activos tangibles** – Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

- 2.6 Derechos fiduciarios** – Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados o bienes aportados.

Al 31 de diciembre del 2019, las inversiones en derechos fiduciarios incluyen aporte de bienes inmuebles y desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en los gastos de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere y son registrados en el estado de resultados.

**2.7 Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

**Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

**Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.8 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el

flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.9 Gastos** – Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.10 Compensación de saldos y transacciones** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.11 Instrumentos financieros** – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

## **2.12 Activos financieros**

### Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales, o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros al costo amortizado.

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el

“Efectivo y equivalentes de efectivo”, y las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

#### Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por enajenación ocasional de activos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

#### Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

#### Deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

### **2.13 Pasivos financieros**

#### Clasificación

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

#### Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente a préstamos recibidos. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se liquidan sustancialmente en el corto plazo.

#### Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

## 2.14 Nuevas normas y modificaciones

### Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 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.

Las nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

### Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio	Enero 1, 2020
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones de las tasas de interés (referenciales)	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020

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

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

#### 4. BANCOS

Representa depósitos en una institución financiera local los cuales no generan intereses.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Partes relacionadas, nota 12	10,857,009	10,857,009
Otras cuentas por cobrar	<u>71,007</u>	<u>          </u>
Total	<u>10,928,016</u>	<u>10,857,009</u>

#### 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, propiedades de inversión comprende terrenos con un área total de 14 hectáreas (2018: 32.61 hectáreas), ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil Playas del cantón Playas, cuyo valor en libros asciende a US\$845,934 (2018: US\$2 millones). Estos lotes de terreno los mantiene la Administración de la Compañía para producir plusvalías.

Un movimiento de las propiedades de inversión medidas al costo, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1,970,423	2,364,991
Aportes entregados al Fideicomiso, nota 7	(1,124,489)	
Ventas, nota 12	<u>          </u>	<u>(394,568)</u>
Saldo al final del año	<u>845,934</u>	<u>1,970,423</u>

#### 7. DERECHOS FIDUCIARIOS

Mediante escritura pública de fecha 19 de septiembre del 2019, Genviplacorp S.A. y el Fideicomiso Inmobiliario Karibao suscriben un convenio de adhesión a través del cual la Compañía se adhiere al contrato constitutivo del Fideicomiso en calidad de “Constituyente Adherente” y se obliga a aportar al patrimonio autónomo del Fideicomiso, cuanto recurso sea necesario para el desarrollo de su objeto y ejecución del proyecto inmobiliario.

Posteriormente, mediante escritura pública de fecha 26 de septiembre del 2019, Genviplacorp S.A. transfiere al patrimonio autónomo del Fideicomiso el lote de terreno número 1.2.2 (1) ubicado en el sitio El Pelado, con un área total es de 18.61 hectáreas, y cuyo valor en libros asciende a US\$1,124,489.

Adicionalmente, la Compañía transfirió fondos por US\$3,989,889 en calidad de aportes al Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2019, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (constituyente) posee el control del Fideicomiso.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Partes relacionadas, nota 12	2,772,462	2,771,509
Otras cuentas por pagar	<u>115</u>	<u>59</u>
Total	<u>2,772,577</u>	<u>2,771,568</u>
<u>Presentación:</u>		
Corriente	2,452,748	2,451,739
No corriente	<u>319,829</u>	<u>319,829</u>
Total	<u>2,772,577</u>	<u>2,771,568</u>

## 9. IMPUESTOS

### Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre el resultado según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad según estados financieros	(18,116)	2,088,599
Gastos no deducibles <b>(1)</b>	18,116	
Otras rentas exentas <b>(2)</b>		(2,121,441)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>          </u>	<u>32,842</u>
Base tributaria	<u>          </u>	<u>          </u>

**(1)** Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a gastos administrativos incurridos por la Compañía sobre los cuales no existe un ingreso asociado para su deducibilidad.

**(2)** Al 31 de diciembre del 2018, comprende la utilidad obtenida por la enajenación ocasional de bienes inmuebles.

### Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2017 al 2019, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

### 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 Compañía 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\$3,000,000 solo presentar anexo).

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de octubre del año 2020 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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía presenta un importe acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior que no superan los importes acumulados antes mencionados.

#### Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- 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 crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos gravados superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo 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.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el impuesto a la contribución única y temporal no genera un impacto al flujo de la operación debido que el total de ingresos gravados obtenidos en el año 2018 no superó el US\$1 millón y no da a lugar a su determinación.

## 10. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2019, los accionistas de Genviplacorp S.A. son:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
		<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Beauport S.A.	Ecuatoriana	799	99.875		
Vindelcorp S.A.	Ecuatoriana	1	0.125	1	0.125
Lakut S.A.	Ecuatoriana	—		799	99.875
Total		<u>800</u>		<u>800</u>	

### Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2019, comprende aportes efectuados por sus accionistas para futuras capitalizaciones. Durante el año 2019, la Compañía recibió aportes de sus accionistas Beauport S.A. y Lakut S.A. (absorbida por Beauport durante el año 2019) por US\$3,989,889 y US\$33,500.

### Reservas

Un detalle de la composición de las reservas es como sigue:

	<u>2019</u>
Reserva legal	400
Reserva facultativa	<u>2,088,199</u>
Total	<u>2,088,599</u>

- Reserva legal – La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. En abril 29 del 2019, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$400 sobre los resultados obtenidos en el año 2018 para la constitución de esta reserva.
- Reserva facultativa – Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas. En abril 29 del 2019, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$2,088,199 sobre los resultados obtenidos en el año 2018 para la constitución de esta reserva.

## 11. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos, tasas y contribuciones	15,334	8,780
Gastos legales	440	4,713
Honorarios profesionales	907	2,800
Otros	<u>1,417</u>	<u>16,350</u>
Total	<u>18,098</u>	<u>32,643</u>

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar, nota 5:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao (1)	<u>10,857,009</u>	<u>10,857,009</u>
Total	10,857,009	10,857,009
<u>Cuentas por pagar – corriente, nota 8:</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (2)	1,262,053	1,260,891
Beauport S.A. (4)	1,119,564	1,005,754
Duncan Business Inc.	48,997	
Braslav S.A.	19,484	19,484
Anyimp S.A.	2,503	51,500
Mornin S.A.	32	32
Lakut S.A. (4)	<u>                    </u>	<u>114,019</u>
Total	2,452,633	2,451,680
<u>Cuentas por pagar – no corriente, nota 8:</u>		
Haussler S.A. (3)	303,116	303,116
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (2)	<u>16,713</u>	<u>16,713</u>
Total	319,829	319,829

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a valores pendientes de cobro por la venta de lotes de terreno con un área total de 19.16 hectáreas, ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil del cantón Playas.

En julio del 2018, la Compañía vendió 6.53 hectáreas de lotes de terreno al Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US\$2.5 millones, obteniendo una utilidad en venta por US\$2.1 millones, ver nota 6.

(2) Durante el año 2018, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. transfirió inmuebles y realizó desembolsos a favor de un tercero por US\$229,419 y US\$371,228, en nombre de la Compañía.

(3) Durante el año 2018, Haussler S.A. transfirió inmuebles a favor de un tercero por US\$303,116, en nombre de la Compañía.

- (4) Incluye principalmente préstamos otorgados por Beauport S.A. los cuales no devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento. En octubre 31 del 2019, Beauport S.A. absorbió mediante fusión a Lakut S.A., con lo cual los pasivos que la Compañía mantuvo con Lakut S.A. fueron reclasificados.

Un resumen de las principales transacciones es como sigue:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<u>Aportes recibidos para futuras capitalizaciones</u>		
Beauport S.A.	3,989,889	
Lakut S.A.	33,500	3,500
Vindelcorp S.A.		9,650
<u>Aportes fiduciarios</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	5,114,378	
<u>Utilidad en venta ocasional de inmuebles</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao		2,121,441

### **13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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.

### **14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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