

**ESPIVAL S.A.**

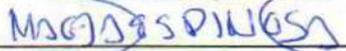
**Estados Financieros por los Años Terminados  
el 31 de diciembre del 2019 Y 2018  
e Informe de los Auditores Independientes**

ESPIVAL S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>(en US dólares)</u>	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	16.968	57.898
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	2.000	55.633
Activos por Impuestos Corrientes	12	52.698	38.427
Otros Activos Financieros	6	2.250	8.301
Otras Cuentas por Cobrar	7	<u>1.221</u>	<u>60.465</u>
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b><u>75.137</u></b>	<b><u>220.724</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	8	695.191	752.628
Propiedades de Inversión	9	<u>801.470</u>	<u>0</u>
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b><u>1.496.661</u></b>	<b><u>752.628</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>1.571.799</u></b>	<b><u>973.352</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	88.547	47.488
Obligaciones Acumuladas	11	8.156	20.286
Pasivos por Impuestos Corrientes	12	<u>1.011</u>	<u>8.826</u>
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>97.714</u></b>	<b><u>76.600</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por Pagar y Total Pasivo No Corriente	16	<u>672.000</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>769.714</u></b>	<b><u>76.600</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	13	825.949	825.949
Resultados Acumulados		<u>-23.864</u>	<u>70.803</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>802.085</u></b>	<b><u>896.752</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.571.799</u></b>	<b><u>973.352</u></b>

Ver Notas a los Estados Financieros

  
Magda Espinosa Valencia  
Representante Legal

  
Verónica Troya  
Contadora

ESPIVAL S.A.

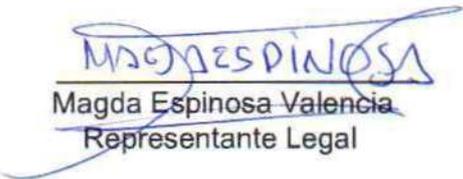
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

		<b>Diciembre 31</b>	
		<b>(en US dólares)</b>	
	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>VENTAS</b>	14	<b>220.366</b>	<b>379.954</b>
<b>GASTOS:</b>	15		
Gastos Operativos y Administrativos		313.380	346.066
Gastos Financieros		<u>310</u>	<u>236</u>
<b>Total de Gastos</b>		<b><u>313.691</u></b>	<b><u>346.302</u></b>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS</b>		<b>-93.324</b>	<b>33.653</b>
15% Participación de los Trabajadores		<u>0</u>	<u>5.048</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-93.324</b>	<b>28.605</b>
Impuesto a la Renta		<u>0</u>	<u>9.843</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>-93.324</u></b>	<b><u>18.762</u></b>

Ver Notas a los Estados Financieros

---

  
Magda Espinosa Valencia  
Representante Legal

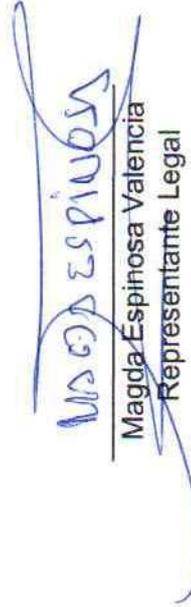
  
Verónica Troya  
Contadora

**ESPIVAL S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resulta. Acum.</u>	<u>Total</u>
<u>(En US dólares)</u>			
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>825.949</b>	<b>52.041</b>	<b>877.990</b>
Utilidad del Ejercicio	<u>0</u>	<u>18.762</u>	<u>17.420</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>825.949</b>	<b>70.803</b>	<b>896.752</b>
Ajuste a Utilidades	<u>0</u>	<u>-1.342</u>	<u>-1.342</u>
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	<u>0</u>	<u>-93.324</u>	<u>-93.324</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>825.949</b>	<b>-23.864</b>	<b>802.085</b>

Ver Notas a los Estados Financieros

  
Magda Espinosa Valencia  
Representante Legal

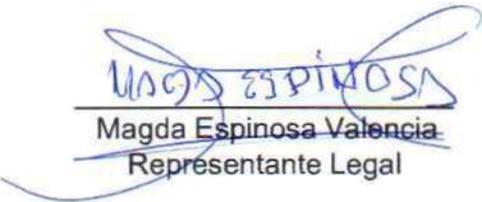
  
Verónica Troya  
Contador

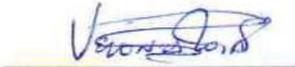
**ESPIVAL S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(en US dólares)</u>	
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	273.999	434.332
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-130.014	-297.255
Intereses Pagados	-310	-236
Impuesto a la Renta	-14.272	-9.843
Otros Ingresos	<u>0</u>	<u>-13.871</u>
<b>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación</b>	<b><u>129.403</u></b>	<b><u>113.128</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	-107	-47.689
Adquisición de Propiedades de Inversión	<u>-801.470</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo Neto Utilizado en Actividades de Inversión</b>	<b><u>-801.578</u></b>	<b><u>-47.689</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos a Partes Relacionadas y Total Flujo de Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento	<u>-631.244</u>	<u>-60.465</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA</b>		
(Decremento) Incremento Neto durante el Período	-40.930	4.974
Saldo al Comienzo del Año	<u>57.898</u>	<u>52.924</u>
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b><u>16.967</u></b>	<b><u>57.898</u></b>

Ver Notas a los Estados Financieros

  
Magda Espinosa Valencia  
Representante Legal

  
Verónica Troya  
Contadora

**ESPIVAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía ESPIVAL S.A. fue constituida en la ciudad de Quito el día 17 de diciembre del 2013 ante la Notaria Decima del Cantón Quito. La Compañía se dedica a actividades de administración de tiendas de abasto, supermercados, tiendas departamentales centros de acopio, farmacias, etc.

El capital social actual de la Compañía es USD.825.949 acciones divididas en 825.949 acciones ordinarias y nominativas de USD. \$1,00 cada una.

El Registro Único de Contribuyente es el No. 1792504279001.

Su domicilio principal es la ciudad de Quito y su dirección comercial es la calle Venezuela N3-66 y Sucre.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1. Declaración de Cumplimiento.** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2. Moneda Funcional.** - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la misma que es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3. Bases de Preparación.** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambios de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo 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.

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

**2.4. Uso de Estimaciones.** - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad

económica de la entidad, que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**2.5. Activos y Pasivos Financieros.** - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inversiones temporales. Se registran inicialmente a valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles.

**2.6. Efectivo y Bancos.** - El efectivo y bancos incluye activos financieros líquidos, depósitos de efectivo en instituciones financieras locales.

**2.7. Inventarios.** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de ventas estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

## **2.8. Propiedades, Planta y Equipo**

**2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento.** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo. El costo de propiedades planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.8.2. Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo.** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

**2.8.3. Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ÍTEM</u>	<u>VIDA ÚTIL (EN AÑOS)</u>
Edificio	20
Equipos de Computación	3
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5

**2.8.4. Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.9. Deterioro del Valor de los Activos.** - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación

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

**2.10.1. Impuesto Corriente.** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.10.2. 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 del negocio) 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 fin de cada periodo 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 se apliquen en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.10.3. 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.

## **2.11. Beneficios a Empleados**

**2.11.1. Beneficios definidos: Jubilación Patronal.** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en el que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

**2.11.2. Participación a Trabajadores.** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.12. Reconocimiento de Ingresos.** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.12.1. Venta de bienes.** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.13. Costos y Gastos.** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran el periodo más cercano en el que se conocen.

**2.14. 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.

**2.15. Instrumentos Financieros.** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

**2.16. Activos Financieros.** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: inversiones disponibles para la venta y préstamos y partidas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los

activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**2.16.1. Préstamos y cuentas por cobrar.** - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.16.2. Deterioro de activos financieros al costo amortizado.** - Los activos financieros, son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el que se informa. Un activo financiero está deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como Incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financiera.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar comerciales, la evidencia objetiva de que este activo podría estar deteriorado podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto

para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del periodo.

**2.16.3. Baja en cuenta de activos financieros.** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

**2.17. Pasivos Financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

**2.17.1. Otros pasivos financieros.** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.17.2. Baja en cuentas de un pasivo financiero.** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconocen en el resultado del periodo.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración 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.

A continuación, se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1. Deterioro de Activos.** - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**3.2. Estimación de Vidas Útiles de Propiedades, Planta y Equipo.** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.8.3.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Caja	100	100
Bancos	<u>16.868</u>	<u>57.798</u>
<b>Total</b>	<b><u>16.968</u></b>	<b><u>57.898</u></b>

### 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Cartera de Clientes	0	5.633
Cuentas por Cobrar Esvaholding – 1 (Nota 16)	<u>2.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>55.633</u></b>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a la cuenta por cobrar a la Compañía Relacionada Esvaholding S.A.

## 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 representa seguros contra incendios de muebles por el valor de \$2.250 y \$8.301 para el año 2018.

## 7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas y documentos por cobrar es como sigue:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Anticipos a Proveedores	1.221	1.850
Teresa Espinosa por cobrar	0	50.000
Varios	<u>0</u>	<u>8.615</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.221</u></b>	<b><u>60.465</u></b>

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de Propiedad, Planta y Equipo es como sigue:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Costo	966.084	965.977
Depreciación Acumulada	<u>-270.893</u>	<u>-213.349</u>
<b>Total</b>	<b><u>695.191</u></b>	<b><u>752.628</u></b>
 Clasificación:		
Terreno	227.135	227.135
Edificios y Oficina	596.814	596.814
Vehículos	133.277	133.277
Muebles y Enseres	6.648	6.541
Equipos de Computación	<u>2.210</u>	<u>2.210</u>
 <b>Total</b>	<b><u>966.084</u></b>	<b><u>965.977</u></b>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Costo:	Descripción	Terreno	Edificio	Muebles y Enseres	Equipo de Cómputo	Vehículo	Total
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2017</b>	<b>227.135</b>	<b>596.814</b>	<b>1.267</b>	<b>1.056</b>	<b>92.017</b>	<b>918.288</b>
	Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.275</u>	<u>1.154</u>	<u>41.260</u>	<u>47.689</u>
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2018</b>	<b>227.135</b>	<b>596.814</b>	<b>6.541</b>	<b>2.210</b>	<b>133.277</b>	<b>965.977</b>
	Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>107</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>107</u>
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2019</b>	<b><u>227.135</u></b>	<b><u>596.814</u></b>	<b><u>6.648</u></b>	<b><u>2.210</u></b>	<b><u>133.277</u></b>	<b><u>966.084</u></b>
	<b>Depreciación Acumulada:</b>						
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2017</b>	<b>0</b>	<b>106.929</b>	<b>200</b>	<b>1.056</b>	<b>50.609</b>	<b>158.794</b>
	Gasto por Depreciación	<u>0</u>	<u>29.929</u>	<u>571</u>	<u>383</u>	<u>23.672</u>	<u>54.555</u>
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2018</b>	<b>0</b>	<b>136.858</b>	<b>772</b>	<b>1.439</b>	<b>74.281</b>	<b>213.349</b>
	Gasto por Depreciación	<u>0</u>	<u>29.841</u>	<u>663</u>	<u>385</u>	<u>26.655</u>	<u>57.544</u>
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>166.699</u></b>	<b><u>1.434</u></b>	<b><u>1.823</u></b>	<b><u>100.936</u></b>	<b><u>270.893</u></b>
	<b>Saldos al 31 Diciembre de 2019</b>	<b><u>227.135</u></b>	<b><u>430.115</u></b>	<b><u>5.214</u></b>	<b><u>387</u></b>	<b><u>32.340</u></b>	<b><u>695.191</u></b>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	Diciembre 31 <u>2019</u>
Lote 100 La Quinta	578.300
Oh Construcciones en Proceso	172.527
La Quinta Construcción en Proceso	<u>50.644</u>
<b>Total</b>	<b><u>801.470</u></b>

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Proveedores Locales	1.749	2.628
Tarjeta Crédito Corporativa	3.122	2.119
Anticipo de Clientes	42.741	42.741
Cuentas por Pagar Relacionadas (Nota 16)	<u>40.934</u>	<u>0</u>
<b>Total Corriente</b>	<b><u>88.547</u></b>	<b><u>47.488</u></b>

## 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Aportes por Pagar	1.589	1.719
Fondos de Reserva	530	578
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	613	663
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	821	965
Vacaciones	4.603	11.314
15% Participación Trabajadores	<u>0</u>	<u>5.048</u>
<b>Total</b>	<b><u>8.156</u></b>	<b><u>20.286</u></b>

## 12. IMPUESTO

**12.1. Activos y Pasivos del Año Corriente.** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por Impuestos Corrientes:</b>		
IVA Compras	0	411
IVA Retenido por Clientes	5.967	5.800
Crédito Tributario por Retenciones IVA	21.863	6.006
Crédito Tributario Retenciones años anteriores	<u>24.868</u>	<u>26.210</u>
<b>Total</b>	<b><u>52.698</u></b>	<b><u>38.427</u></b>
<b>Pasivos por Impuestos Corrientes:</b>		
Impuesto al Valor - IVA por Retenciones	0	202
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	0	822
IVA en Ventas	<u>1.011</u>	<u>7.802</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.011</u></b>	<b><u>8.826</u></b>

**12.2. Conciliación Tributaria – Contable del Impuesto a la Renta Corriente.** – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en US dólares)	
(Pérdida) Utilidad según Estados Financieros antes de Impuesto a la Renta	-93.324	28.605
Gastos No Deducibles	<u>24.426</u>	<u>16.135</u>
<b>Pérdida Tributaria</b>	<b>-68.899</b>	<b>44.740</b>
Impuesto a la Renta Causada (1)	0	9.843
Anticipo Calculado (2)	<u>0</u>	<u>7.149</u>
<b>Impuesto a la Renta Corriente Cargado a Resultados</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.843</u></b>

(1) El 28 de diciembre del 2017 se aprueba la LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, la misma que incrementa la tarifa de impuesto a la renta a partir del año 2018 al 25% para todas las sociedades que superan el \$ 1.000.000 de ingresos. Para el caso de ESPIVAL S.A. la tarifa determinada para el impuesto a la renta es del 22%.

- (2) A partir del año 2010 se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.
- (3) De acuerdo con disposiciones legales las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de las utilidades gravables.
- (4) Son susceptibles de revisión por parte de la Autoridad Tributaria las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes al año 2016 hasta el año 2018.
- (5) Para el año 2019 no constituye anticipo de impuesto a la renta, para el 2020 se elimina el anticipo causado. Para el año 2018 el anticipo mínimo de US \$7.149, no supera al impuesto a la renta causado de US \$ 9.843, en consecuencia, el impuesto cargado a resultados corresponde al Impuesto Causado.
- (6) El 31 de diciembre de 2019 mediante suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, entre las principales reformas que tienen relación con la operación son las siguientes:

- **La eliminación del anticipo del impuesto a la renta.** - A partir del año 2020 se elimina el anticipo, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta. Únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades, esto permitirá a los contribuyentes tener mayor flujo y liquidez durante el ejercicio fiscal. Para el caso de compañías holding, no aplicaba el pago del anticipo mínimo.
- **Contribución Única y Temporal.** – Grava a las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018 pagarán una contribución única y temporal para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.

Inclusive aquellas sociedades que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta único; en ningún caso esta contribución será superior al 25% del Impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal 2018 y no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible para otros tributos.

### 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**13.1. Capital Social.** - Al 31 de diciembre del 2019, el capital social está constituido por 825.949 acciones de valor nominal unitario de \$1,00.

**13.2. 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.

**13.3. Resultados Acumulados.** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Resultados Años Anteriores	70.803	52.041
Ajuste Utilidades	-1.342	0
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	<u>-93.324</u>	<u>18.762</u>
<b>Total</b>	<b><u>-23.864</u></b>	<b><u>70.803</u></b>

### 14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos por el año 2019 y 2018 es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Ingreso por Arriendos	130.835	209.342
Ingreso por Honorarios	73.652	168.174
Ingreso por Servicios Prestados	8.000	2.436
Otros Ingresos	<u>7.879</u>	<u>2</u>
<b>Total</b>	<b><u>220.366</u></b>	<b><u>379.954</u></b>

### 15. GASTOS

Un resumen de los gastos por el año 2019 y 2018 es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en US dólares)	
Sueldos Administrativos	82.929	92.037
Aportes a la Seguridad Social	10.378	17.145
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	20.989	13.333
Suministros y materiales	415	458
Gastos generales	118.704	147.965
Gastos de Ventas	0	36

Gastos Iva	4.310	319
Impuestos, Contribuciones y Otros	11.325	15.600
Otros Gastos	6.787	4.618
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	57.544	54.555
Gastos Financieros	<u>310</u>	<u>236</u>
<b>Total</b>	<b><u>313.691</u></b>	<b><u>346.302</u></b>

## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

	Diciembre 31	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
<b>ACTIVO</b>		
Cuentas por Cobrar Esvaholding (Nota 5)	<u>2.000</u>	<u>50.000</u>
<b>PASIVO</b>		
Cuentas por Pagar Magda Espinosa CP (Nota 10)	40.934	0
Cuentas por Pagar Magda Espinosa LP (1)	<u>672.000</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>712.934</u></b>	<b><u>0</u></b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a cuentas por pagar a la Sra. Magda Espinosa por concepto de traspaso del Lote 100 La Quinta.

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

En marzo del 2020 la Organización Mundial de Salud declaró como pandemia a nivel mundial el Coronavirus Covid-19. En el Ecuador se comenzó a sentir el efecto de contagios en marzo de 2020, razón por la cual el Gobierno emitió decretos suspendiendo actividades industriales, comerciales y de transporte aéreo y terrestre excepto actividades relacionadas con el sector agrícola, alimentación y salud. Coronavirus causa la mayor incertidumbre en la economía de los últimos años y tiene el potencial de desencadenar una recesión económico mundial, para el caso del Ecuador se estima un decrecimiento aproximado del 6% afectando al empleo y a la continuidad de muchas empresas como negocio en marcha. Para la Compañía el efecto puede ser en los ingresos por las propiedades arrendadas, por la situación el Gobierno determinó la prohibición de cancelar contratos de arrendamiento durante la emergencia sanitaria y acordar términos de pago de la cuota de arrendamiento.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes 14 de mayo 2020, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de Espival el 14 de mayo 2020, y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación.

---