



PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.
ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	
Estado de resultados integrales	
Estado de cambios en el patrimonio	
Estado de flujos de efectivo	
Notas explicativas a los estados financieros	

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas

Parques Logísticos Effitec S.A.

Quito, 28 de febrero del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parques Logísticos Effitec S.A. en adelante (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Parques Logísticos Effitec S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 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) para PYMES.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras 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".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Asunto que requiere énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto del asunto descrito en la Nota 1.3 a los estados financieros adjuntos, el cual describe que la Compañía presenta pérdidas acumuladas que excede el límite máximo permitido por las normas legales vigentes de US\$259,616 (2017: US\$134,997), así como un déficit de capital de trabajo de US\$654,848 (2017: US\$509,996). Por lo mencionado, la Compañía cumple con una de las causales de disolución dispuestas por la regulación local. En la misma Nota 1.3, la Administración de la Compañía explica sus planes para dar continuidad a las operaciones. A la fecha de emisión de estos estados financieros, su principal accionista ha confirmado que continuará

#SomosTValiado

proporcionando el apoyo financiero, técnico y de otra naturaleza que puedan requerir, para continuar operando como una empresa en marcha.

Independencia

Somos independientes de Parques Logísticos Effitek S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información que comprende el informe de la Administración, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe de la Administración 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Parques Logísticos Effitek S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén 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 Compañía o de 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 nuestra 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 no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. 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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos 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.



Comunicamos 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 que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo Larrea Coops
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: 011

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

PARQUES LOGÍSTICOS EFFTEK S.A.

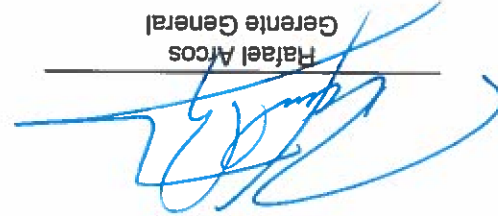
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

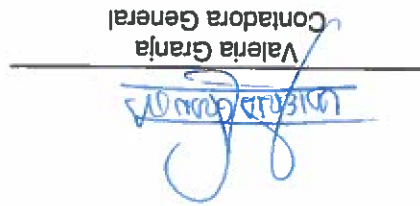
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	332,509	294,621
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	200,000
Impuestos por recuperar	12	93,980	82,423
Anticipos proveedores	7	103,222	103,152
Total activos corrientes		529,711	680,196
Activos no corrientes			
Activos Fijos	8	429,735	430,229
Proyectos en curso	9	486,902	456,195
Total activos no corrientes		916,637	886,424
Total activos		1,446,348	1,566,620

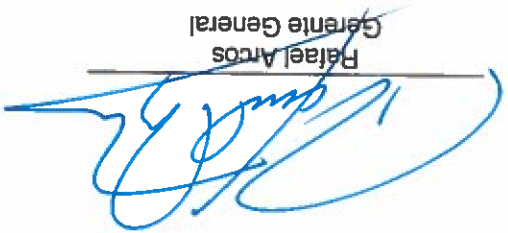
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

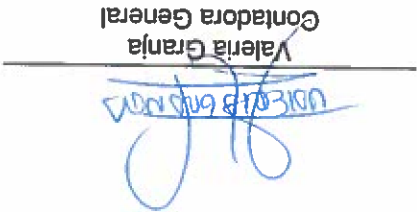

Rafael Arcos
Gerente General


Valeria Granja
Contadora General

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2018	2017
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Proveedores y otras cuentas por pagar				
10	12,744			11,318
11	1,177,516			1,177,516
12	4,299			1,358
Total pasivos corrientes				
	1,194,559			1,190,192
Pasivos no corrientes				
Proveedores y otras cuentas por pagar				
10	6,921			6,921
	6,921			6,921
Total pasivos no corrientes				
	1,201,480			1,197,113
PATRIMONIO				
Capital social				
Resultados acumulados				
Total patrimonio				
13	504,484			504,484
	(259,616)			(134,977)
Total pasivos y patrimonio				
	1,446,348			1,566,620

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


Rafael Arcos
Gerente General


Valeria Granja
Contadora General

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota		2018	2017
Gastos administrativos y de ventas Ingresos (gastos) financieros, neto Pérdida neta del año Otros resultados integrales: Superávit por revaluación Pérdida neta y resultado integral del año	14	(129,493)	(134,180)
		4,854	(80)
		(124,639)	(134,260)
		-	68,499
		(124,639)	(65,761)

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

Rafael Arcos
Representante Legal

Valeria Granja
Contadora General

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			
	Capital social	Aporte futura capitalización	Otros resultados integrales	Resultados
Saldo al 1 de enero del 2017	504,484	977,516	130,519	(199,735)
Otros aportes sin acta	-	200,000	-	-
Según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 22 de diciembre del 2017:				
Reclasificaciones	-	(1,177,516)	-	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	68,499	(134,260)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	504,484	-	199,018	(333,995)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(124,639)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	504,484	-	199,018	(458,634)
				(124,639)
				244,868

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


Rafael Arcos
Representante Legal


Valeria Garanja
Contadora General

Valeria Granja
Contadora General

Nota	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(124,639)	(134,260)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	494	401
8	(124,145)	(133,859)
Cambios en activos y pasivos:		
Anticipo proveedores	(70)	-
Impuestos recuperar	(11,557)	(11,735)
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,426	577
Impuestos por pagar	2,941	(1,561)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(131,405)	(146,578)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Contratación de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	(200,000)
Recuperación de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	200,000	-
8	-	(730)
Proyectos en curso	(30,707)	(30,960)
9	169,293	(231,690)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes	-	200,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-	200,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	37,888	(178,268)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	294,621	472,889
6	332,509	294,621
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Parques Logísticos Effitek S.A. ("la Compañía") fue constituida el 6 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil 71262 el 7 de noviembre de 2014, con el objetivo de construir, promover, comercializar y administrar centros de almacenamiento de mercaderías, así como la promoción y gestión de actividades empresariales y profesionales de almacenamiento, logística mediante compra venta, arrendamiento o cesión del uso de espacio y realizar actividades complementarias al comercio exterior que incluye: patio de contenedores, zona de actividades logísticas, almacenamiento de mercancías a cielo abierto y en bodega; y otros servicios adicionales al comercio exterior. Podrá ejercer la actividad industrial, comercial y de inversión relacionada con actividades lícitas del comercio.

Como resultado del aumento de Capital, se transfirió a la Compañía el dominio del siguiente inmueble: lote de terreno número cinco del lote de terreno número dos fraccionado de la parte sobrante del lote de terreno número uno grande, predio No. 5783490, ubicado en el sector Iticachi de la parroquia Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 150,216.43 m2.

En este terreno se prevé construir el primer centro logístico nacional que cumple con estándares internacionales. Se cuenta ya con el diseño arquitectónico que fue elaborado por la empresa española LKS Ingeniería Scoop. Al momento el proyecto se encuentra en la fase de obtención de los respectivos permisos de construcción y fuentes de financiamiento. Como socio estratégico se mantiene a la compañía Sevilla y Martínez Semata C.A. quienes se encargarán de la construcción.

El Centro Logístico contará con guardiana 24 horas, control de accesos y circuito cerrado de televisión, patios de manobra que le permitirán una adecuada movilidad, amplias zonas de parqueadero, muelles elevados con niveladores, rampas para ingreso de vehículos, instalaciones subterráneas de electricidad, agua potable y alcantarillado.

El Centro Logístico estará a 10 minutos del aeropuerto. La ubicación del Centro Logístico permitirá la conexión con el norte y sur del país y con todas las vías de acceso a Quito. Se conecta al norte de la ciudad por la vía a Collas, al centro por la Ruta Viva y al Sur por la Av. E35, está ubicado en una zona industrial con autorización de uso de suelo I3, zona de alto impacto por 99 años. Tiene ingreso y salida directo en ambas direcciones a la vía principal.

La primera etapa de construcción considera dos naves de 20,000 m2 cada una, con una estructura sismo resistente, contará con áreas comerciales de servicios y recreación, mezzanine para oficinas o showrooms, Bodegas y naves industriales desde 1,000 m2, piso de concreto con resistencia de 10 TM/m2 iluminación y ventilación natural.

1.2 Situación financiera

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que los hechos antes descritos no han tenido una afectación directa en las operaciones, y esperan que en el futuro tampoco tengan incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

1.3 Empresa en marcha

La Compañía presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2018 resultados acumulados negativos por US\$259,616 (2017: US\$134,977) lo cual supera el 50% del capital social permitido por Ley. La Administración indica que los accionistas han mantenido el criterio de apoyar permanentemente a la Compañía y seguirán proporcionando su apoyo operativo, financiero y tecnológico mientras se encuentre en proceso pre-operativo la Compañía en la cual se ha realizado la inversión.

Adicionalmente, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por US\$654,848 (2017: US\$509,996) que responde al capital recibido de sus compañías relacionadas como apoyo mientras la Compañía entra en etapa de operación.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 17 de enero de 2019 y serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2. 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 diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el IASB (International Accounting Standard 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.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Cambios en políticas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones a las NIIF para PYMES antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones con vencimientos originados en tres meses o menos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos, pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "activos mantenidos hasta su vencimiento". En cuanto a los pasivos financieros la Compañía solo mantuvo en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- (a) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento
- Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente cuando sus vencimientos son menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.
- (b) Otros pasivos financieros
- Representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

(a) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los intereses de inversiones mantenidas a su vencimiento se reconocen en el estado de situación financiera cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibirlos.

(b) Otros pasivos financieros:

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere del costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en 60 días.

ii)

Cuentas por pagar compañías relacionadas: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de compañías relacionadas en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes y son exigibles en cualquier momento, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere del costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en 90 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido y garantías), descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos económicos futuros asociados a la inversión fluyen hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de su vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

De acuerdo a las NIIF para PYMES, Sección 17 - Propiedad, Planta y Equipo, la Compañía aplica el método del revalúo de sus Activos fijos, si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del período en la medida en que sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

La Compañía adoptó el método de revalúo para sus terrenos, de acuerdo al valor catastral emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 31 de diciembre del 2018 se mantiene el mismo avalúo que el año anterior.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes		Número de años	
Equipo de computación		3	
Muebles y Enseres		5	

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, éste es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Proyectos en curso

Se registran al costo menos su amortización acumulada. Incluye los costos incurridos y capitalizados por la Compañía para la construcción de las instalaciones del Centro Logístico (Ver Nota 1).

2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y proyectos en curso)

Los activos sujetos a depreciación o amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

De acuerdo al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas de acuerdo a dicho Código, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- **Activo fijo:** Los cambios en circunstancias tales como avances tecnológicos y cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil de los activos fijos fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año (Nota 2.6).

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

El Departamento Financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por sus accionistas. Dicho Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

(a) Riesgos de mercado (precio y concentración)

La principal fuente de ingresos de la Compañía corresponderá al alquiler de bodegas y áreas de almacenamiento, tan pronto la construcción y permisos del proyecto se hayan obtenido. Su exposición a los riesgos financieros (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) está estrechamente vinculada con los riesgos financieros y operaciones de esta última, descritos en sus propios estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificación de riesgo superior independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "A".

(c) Riesgos de liquidez

La Compañía al encontrarse en etapa pre-operativa no tiene flujo de sus actividades de arrendamiento, sin embargo, la fuente de liquidez son los aportes de sus accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	Menos de 1 año	Proveedores y otras cuentas por pagar	Más de 1 año
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12,744	1,177,516	6,921
			-
Proveedores y otras cuentas por pagar	11,318	1,177,516	6,921
Cuentas por pagar a compañías relacionadas			-

4.2

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es proteger el principio en marcha de sus operaciones, así como precautelar la inversión de sus accionistas, y mantener una estructura apropiada de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2018	2017
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,665	18,239
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	1,177,516
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(332,509)	(294,621)
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	(200,000)
Deuda neta	864,672	701,134
Total patrimonio	244,868	369,507
Capital total	1,109,540	1,070,641
Ratio de apalancamiento	78%	65%

El incremento del ratio de apalancamiento se debe principalmente a que la Compañía para el 2018 ocupó su efectivo en el pago de las deudas corrientes, sin embargo aún no ha generado resultados operativos.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

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

	2018	2017
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	332,509	294,621
Activos financieros medidos al costo amortizado	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	200,000
Total activos financieros	332,509	494,621
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,744	11,318
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	1,177,516
Total pasivos financieros	1,190,260	1,188,834

Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza y plazo de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Efectivo en caja	-	140
Bancos (1)	332,509	294,481
	<u>332,509</u>	<u>294,621</u>
(1) Comprende depósitos a la vista en bancos locales, con calificaciones de riesgo.		

AAA
AAA-

2018	2017
106,827	50,947
225,682	243,534
<u>332,509</u>	<u>294,481</u>

7. ANTICIPOS PROVEEDORES

Composición:

2018	2017
103,222	103,152

Anticipos proveedores nacionales (1)

(1) Corresponde al anticipo entregado en el año 2016 a la Entidad Colaboradora Colegio de Arquitectos con el fin de realizar las normas administrativas y técnicas del Proyecto Itulpark, por US\$103,152 y US\$70 a un anticipo con la Gerencia General.

PARQUES LOGISTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVOS FIJOS

A continuación un detalle de la composición:

Descripción	Terrenos	Equipos de computación	Muebles y Enseres	Total
Al 1 de enero de 2017	360,519	1,044	-	361,563
Costo histórico	-	(162)	-	(162)
Depreciación acumulada	-	882	-	361,401
Movimiento 2017	-	310	420	730
Adiciones	-	-	(7)	(401)
Depreciación	68,499	-	-	68,499
Revalorización	429,018	798	413	430,229
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	429,018	798	413	430,229
Al 31 de diciembre del 2017	360,519	1,354	420	362,293
Costo histórico	-	(556)	(7)	(563)
Depreciación acumulada	-	-	-	68,499
Revalorización	429,018	798	413	430,229
Valor en libros	429,018	798	413	430,229

Movimiento 2018	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	429,018	(452)	346	371	429,735
Al 31 de diciembre del 2018	Costo histórico	360,519	1,354	420	362,293	(1,057)	68,499
Depreciación acumulada	-	(1,008)	-	-	-	-	429,018
Revalorización	68,499	-	-	-	-	-	429,018
Valor en libros	429,018	346	371	429,735	(494)	-	429,735

9. PROYECTOS EN CURSO

A continuación un detalle de las principales actividades ejecutadas:

Descripción	2018	2017
Ingeniería Plataforma logística Ilulpark	216,667	185,960
Consultorías	150,614	150,614
Análisis del lugar y borrador anteproyecto	95,725	95,725
Honorarios licencia ambiental	20,000	20,000
Revisión normas del Proyecto	3,896	3,896
	486,902	456,195

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018		2017	
Proveedores locales	9,665	8,239	18,239	8,239
Proveedores exterior	10,000	10,000	18,239	10,000
Porción corto plazo	2,744	11,318	19,665	18,239
Porción largo plazo	16,921	6,921	19,665	6,921
	19,665	18,239	19,665	18,239

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el año 2018 no existieron transacciones con compañías relacionadas. El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2017 con compañías relacionadas:

Sociedad	Relación	Transacción	2017	
Préstamos				
Monte Alpino MONALP S.A.	Administración común	Capital de trabajo	871,516	306,000
Sevilla y Martínez Ingenieros S.A. SEMAICA	Administración común	Capital de trabajo	871,516	306,000
			1,177,516	1,177,516

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

2018		2017	
Monte Alpino MONALP S.A.	871,516	871,516	871,516
Sevilla y Martínez Ingenieros S.A. SEMAICA	306,000	306,000	306,000
	1,177,516	1,177,516	1,177,516

Estas obligaciones esperan ser pagadas en el corto plazo, inmediatamente después que la Compañía tenga operaciones productivas que se espera durante el año 2019.

12. IMPUESTOS

12.1 Impuestos por recuperar -

Retenciones en la fuente por rendimientos financieros	
Impuesto al Valor Agregado en compras	
2018	2017
93,879	82,423
101	-
93,980	82,423

12.2 Impuestos por pagar -

Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	
Retenciones en la fuente Impuesto al Valor Agregado IVA	
2018	2017
2,181	645
2,118	713
4,299	1,358

Situación fiscal -

Los años 2014 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no mantiene transacciones que superen dichos montos.

Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posteriores al 2 de abril del 2018.
- Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de impuesto a la renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.

- Se establece el impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).

- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.

- Se elimina a la compensación como base imponible para el impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

De las mencionadas reformas, la Administración de la Compañía considera que no poseen efectos debido a que se encuentran en etapa pre-operativa.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 504,484 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. Todo aumento de capital será resuelto por la Junta General de Accionistas y, luego de cumplidas las formalidades pertinentes, se inscribirá en el registro mercantil correspondiente.

14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

	2018	2017
Asistencia técnica	44,000	50,000
Honorarios profesionales	61,543	42,360
IVA no recuperable	6,062	6,778
Impuestos, contribuciones y otros	5,597	8,472
Publicidad y propaganda	4,540	132
Gastos de gestión	2,044	1,596
Mantenimiento y reparaciones	776	60
Suministros de oficina, aseo y limpieza	594	460
Otros menores	4,337	24,321
	129,493	134,180

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.
