

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Sucursal	-	Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Apoderada Especial de:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

Quito, 6 de abril del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

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

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



A la Apoderada Especial de:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

Quito, 6 de abril del 2020

Otra información

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

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

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

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

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

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

La Administración de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sucursal.

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

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



A la Apoderada Especial de:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

Quito, 6 de abril del 2020

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

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

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



A la Apoderada Especial de:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

Quito, 6 de abril del 2020

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), se emite por separado.

MOORE ECUADOR

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', with a horizontal line drawn through it.

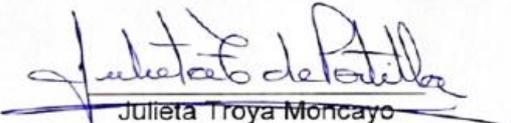
Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia a</u>		
	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	699.426	432.692
Cuentas por cobrar relacionadas	11	-	355.000
Anticipos por liquidar		961	1.496
Impuestos por recuperar	7	57.538	6
Total del activo corriente		757.925	789.194
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	1.121.185	1.121.185
Equipos		285	713
Activos Intangibles		-	-
Inversiones en asociadas	9	10.564.243	8.610.987
Total activos no corrientes		11.685.713	9.732.885
Total Activos		12.443.638	10.522.079
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones financieras	10	637.409	-
Proveedores	11	1.412	1.710
Cuentas por pagar relacionadas	12	-	876
Impuestos por pagar	13	137	3.133
Total del pasivo corriente		638.958	5.720
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	10	5.100.000	5.232.736
Total pasivo no corrientes		5.100.000	5.232.736
Total Pasivos		5.738.958	5.238.457
Patrimonio			
Capital asignado	15	989.544	989.544
Reserva legal	16	395.743	342.978
Resultados acumulados	16	5.319.394	3.951.100
Total Patrimonio		6.704.680	5.283.622
Total pasivo y patrimonio		12.443.638	10.522.079

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


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

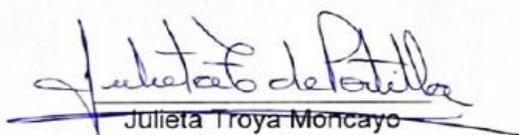

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

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

	Referencia	2019	2018
	a Notas		
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	17	(191.366)	(589.632)
Gastos de ventas	17	-	(513)
Pérdida operacional		(191.366)	(590.145)
Gastos financieros		(504.673)	(132.736)
Otros ingresos, netos	18	2.117.098	1.250.526
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.421.058	527.645
Impuesto a la renta	14	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>1.421.058</u>	<u>527.645</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial


Jorge Betancourt
Contador General

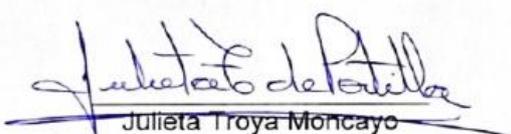
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Asignado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2018	7.929.544	342.978	3.423.455	11.695.977
Resolución de la Junta General de de la matriz del 3 de septiembre del 2018 Restitución del capital asignado	(4.800.000)			(4.800.000)
Resolución de la Junta General de de la matriz del 14 de diciembre del 2018 Restitución del capital asignado	(2.140.000)	-	-	(2.140.000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	527.645	527.645
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>989.544</u>	<u>342.978</u>	<u>3.951.100</u>	<u>5.283.622</u>
Establecimiento de reservas	-	52.765	(52.765)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	1.421.058	1.421.058
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>989.544</u>	<u>395.743</u>	<u>5.319.394</u>	<u>6.704.680</u>

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


Julieta Troya-Moncayo
Apoderada Especial

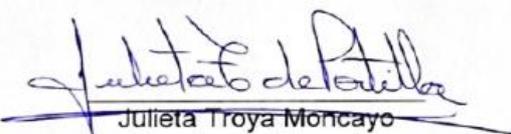

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

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

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes relacionados		355.000	-
Efectivo pagado a proveedores		(191.579)	(1.383.787)
Otros ingresos, netos		13.842	123.325
Ingresos y gastos financieros		(504.673)	-
Impuestos pagados		(60.529)	(8.583)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(387.939)	(1.269.045)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Dividendos recibidos	18	150.000	-
Adiciones de inversiones en acciones, neto		-	(1.000)
Restituciones de inversiones en acciones, neto		-	26.980
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		150.000	25.980
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		504.673	5.232.736
Restitución patrimonial		-	(4.800.000)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		504.673	432.736
Efectivo y equivalente de efectivo			
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes		266.734	(810.329)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	432.692	1.243.021
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	699.426	432.692

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


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial


Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA es una Compañía de nacionalidad Costarricense constituida el 20 de noviembre del 2012. Con fecha 28 de enero del 2015 mediante resolución No. SCV.IRQ.DRASD.SAS.2016.0198, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concede a PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA el permiso para operar en Ecuador bajo la modalidad de Sucursal. PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA legaliza su domiciliación en Ecuador, Distrito Metropolitano de Quito, en el Registro Mercantil mediante trámite 10252 de fecha 18 de febrero del 2015.

El objeto social de la Sucursal es: comercio y/o administración de bienes raíces, vender, comprar, hipotecar, gravar, disponer libremente de bienes inmuebles y muebles, en específico desarrollar el proyecto inmobiliario EKOPARK ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón de la parroquia Nayón (antes Zámbriza), cantón y ciudad de Quito, Provincia de Pichincha; el cual incluye la construcción de 5 torres de oficinas.

Como parte de su constitución en años anteriores, la Sucursal recibió como aporte de capital cuatro terrenos por un valor de US\$7.929.544 (Ver Nota 15), los cuales fueron activados con base a la resolución de la Asamblea General Extraordinaria celebrada en la Matriz. En dichos terrenos se desarrolló el proyecto inmobiliario antes referido.

1.2 Transacciones Importantes

Préstamo y Restitución de Capital Asignado

Mediante Acta celebrada con fecha 3 de septiembre del 2018 la Junta General de Accionistas, decidió: i) aprobar la restitución del capital asignado por US\$4.800.000, y ii) aprobar una obligación financiera con el Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica por US\$5.100.000, la misma que tiene por objeto la restitución parcial del capital asignado favor de la Casa Matriz.

Por otro lado mediante Acta celebrada con fecha 14 de diciembre del 2018 la Junta General de Accionistas, decidió efectuar una restitución adicional del capital asignado por US\$2.140.000.

Inversiones en acciones

La Sucursal durante el año 2018 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Cinco S.A. equivalente a 2.346.402 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por un aporte de terreno de 2.990 m2 por US\$1.900.984, costos indirectos por US\$444.418, y por aportes en efectivo por US\$1.000.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Operaciones actuales

Actualmente las operaciones de la Compañía comprenden el mantener inversiones en acciones en las entidades que se encargan de la ejecución y operación comercial de los proyectos inmobiliarios denominados Ekopark Tres, Ekopark Cuatro y Ekopark Cinco, que principalmente comprenden: i) Ekopark Tres y Cuatro: la construcción de estas torres finalizó en el año 2018, el 100% de dichos inmuebles se encuentran entregados en arrendamiento operativo a diferentes empresas; y, ii) Ekopark cinco: esta torre finalizó su construcción en el año 2019, parte de estas oficinas fueron destinadas para la venta y parte para ser entregadas en arrendamiento operativo.

1.4 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Sucursal considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Sucursal.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 3 de abril del 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.1 Bases de preparación

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

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

Normas que se adoptan en 2019:

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

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

No representan afectaciones en los estados financieros de la Sucursal por la aplicación de dichas normas.

Normas por adoptar según plazo establecido

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Sucursal no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

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

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

2.3 Adopción - NIIF 16

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

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

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

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

Aplicación en la Compañía:

Sobre la citada norma, su aplicación no generó impactos en la Sucursal, debido a que no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

2.4 Moneda funcional y de presentación

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

2.5 Efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Sucursal, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Sucursal mantuvo activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sucursal registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

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

- (i) Inversiones en certificados de depósito: Corresponden a inversiones con vencimientos originales menor a 3 meses que son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros Ingresos netos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por desembolsos realizados para el fondo de construcción de la torres 4 y 5 (Ver Nota 11). Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se liquidarán en el corto plazo.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado:

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

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago por los servicios prestados a la Matriz. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 90 días.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración de la Sucursal ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros que deban ser reconocidos por la Sucursal, en razón de que no existen indicios de deterioro de los valores por cobrar por cuanto históricamente no se ha presentado pérdidas en los inmuebles enajenados o préstamos otorgados a partes relacionadas, principalmente por la calidad crediticia y nivel de riesgo de estas transacciones.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.7 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno que inicialmente fueron registrados al valor del capital asignado basados en avalúos practicados por peritos calificados e independientes más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción.

2.8 Inversiones en asociadas

Corresponde a la participación del 50% en Ekopark – Tres, Ekopark Cuatro, y Ekopark Cinco en los que mantienen influencia significativa. Dichos valores se presentan al valor patrimonial proporcional utilizando el método de la participación a través de estados financieros auditados al 31 de diciembre de cada periodo.

2.9 Deterioro de activos no financieros (inversiones en asociadas)

Los activos no financieros (inversiones en asociadas) 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Sucursal registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

2.10 Equipos

Se registran 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.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. 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.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de computación	3

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (j) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Sucursal no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.12 Provisiones corrientes

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

2.13 Ingresos financieros

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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 Costos y Gastos

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

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal. Casa Matriz proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para la Sucursal surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Sucursal al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Sucursal al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Sucursal ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Sucursal analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Sucursal, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Sucursal ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(i) Riesgo de precio y concentración:

El departamento de finanzas mantiene listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes y en las cuentas por cobrar partes relacionadas y empleados.

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

La Sucursal mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la siguiente institución financiera:

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

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.

La Sucursal considera que no existe riesgo de crédito en los préstamos otorgados a sus compañías relacionadas en razón de que cuentan con los respaldos necesarios para poder recuperar esos valores.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y de las obligaciones bancarias. Para administrar la

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

liquidez de corto plazo, la Sucursal se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

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

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

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

	<u>2019</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Obligaciones financieras		637.409	5.100.000
Proveedores		1.412	-
		<u>638.821</u>	<u>5.100.000</u>
	<u>2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Obligaciones financieras		-	5.232.736
Proveedores		1.710	-
Cuentas por pagar relacionadas		876	-
		<u>2.586</u>	<u>5.232.736</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sucursal al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

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

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Sucursal.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Sucursal en los productos más rentables.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras	5.737.409	5.232.736
Proveedores	1.412	1.710
Cuentas por pagar relacionadas	-	876
	<u>5.738.821</u>	<u>5.235.322</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(699.426)</u>	<u>(432.692)</u>
Deuda neta	5.039.395	4.802.630
Total patrimonio neto	6.704.680	5.283.622
Capital total	11.744.075	10.086.252
Ratio de apalancamiento	43%	48%

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Sucursal 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 Sucursal 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 Sucursal y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Sucursal no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	699.426	-	432.692	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 11)	-	-	355.000	-
Total activos financieros	<u>699.426</u>	<u>-</u>	<u>787.692</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras (Nota 10)	637.409	5.100.000	-	5.232.736
Proveedores (Nota 11)	14.112	-	1.710	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 12)	-	-	876	-
Total pasivos financieros	<u>651.521</u>	<u>5.100.000</u>	<u>2.586</u>	<u>5.232.736</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de los mismos.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	107.434	432.692
Inversiones en certificados de depósitos (2)	591.992	-
	<u>699.426</u>	<u>432.692</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a dos certificados de depósitos por US\$210.000 y US\$380.000 más los intereses realizados a tasas del 4,67% y 4,21%, respectivamente.

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo Retenciones Impuesto Renta	273	6
Anticipo de Impuesto a la Renta (1)	<u>57.265</u>	-
	<u>57.538</u>	<u>6</u>

(1) Comprende al anticipo generado en el año 2019, el cual será recuperado por la Promotora durante el año 2020.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos (1)	<u>1.121.185</u>	<u>1.121.185</u>

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) En la actualidad la Sucursal se encuentra en trámites con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para poder realizar la transferencia del lote de terreno donde se desarrolló el inmueble de Ekopark Cuatro por un valor de US\$1.121.185. Dicho trámite se espera completar durante el año 2020.

9. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

	Saldo en libros		Porcentaje de participación		Valor patrimonial proporcional incluido en los resultados integrales del año (3)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ekopark - Tres S.A. (1) (2)	4.258.699	3.882.082	50%	50%	376.617	434.645
Ekopark - Cuatro S.A. (1)	2.335.520	2.204.900	50%	50%	130.620	149.268
Ekopark - Cinco S.A. (1)	3.970.024	2.524.005	50%	50%	1.446.019	177.603
	<u>10.564.243</u>	<u>8.610.987</u>			<u>1.953.256</u>	<u>761.516</u>

- (1) Corresponde a las acciones ordinarias y nominativas que mantiene la Sucursal en cada una de las compañías y corresponde al capital suscrito de cada una de éstas, cuyo objeto social es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Mediante escrituras públicas celebradas el 5 de junio del 2015, el 22 de marzo del 2016 y el 24 de mayo del 2018 se constituyen la Compañía Ekopark Tres S.A., la Compañía Ekopark-Cuatro EKOPARKCUATRO S.A., y la Compañía Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A., cuyos objetos sociales son la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

- (2) Durante el 2019, la Compañía Ekopark tres S.A. Distribuyó dividendos a favor de la Promotora Ekopark S.A., por un valor de US\$150.000 según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Ekopark Tres S.A., con fecha de 20 de marzo del 2019 (Ver nota 18).
- (3) Corresponde al ajuste del valor patrimonial proporcional obtenido al cierre del ejercicio con estados financieros no auditados. Dichos valores se incluyen en el estado de resultados integrales (ver nota 18).

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales cifras de las subsidiarias se presentan a continuación:

	Estado de situación financiera Al 31 de diciembre del 2019			Estado de situación financiera Al 31 de diciembre del 2018		
	Activos	Pasivo	Patrimonio	Activos	Pasivo	Patrimonio
Ekopark - Tres S.A.	13.945.331	5.427.933	8.517.398	14.387.178	6.640.755	7.746.423
Ekopark - Cuatro S.A.	7.442.494	2.771.456	4.671.038	7.727.893	3.311.999	4.415.894
Ekopark - Cinco S.A.	16.311.477	8.371.430	7.940.048	12.003.059	6.955.048	5.048.011

	Estado de resultados Al 31 de diciembre del 2019			Estado de resultados Al 31 de diciembre del 2018		
	Ingresos	Costos y Gastos	Utilidad	Ingresos	Costos y Gastos	Utilidad
Ekopark - Tres S.A.	2.332.345	1.261.370	1.070.975	2.114.257	1.262.709	851.548
Ekopark - Cuatro S.A.	975.495	720.351	255.144	909.991	605.360	304.631
Ekopark - Cinco S.A.	11.773.638	8.281.602	3.492.036	2.052	246.845	(244.793)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica (1)	5.100.000	5.100.000
Intereses	637.409	132.736
	<u>5.737.409</u>	<u>5.232.736</u>
Corriente	637.409	-
No corriente	5.100.000	5.232.736
	<u>5.737.409</u>	<u>5.232.736</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde a una operación de crédito por US\$5.100.000, con vencimiento el 24 de marzo del 2027 a una tasa del 9,76%. Las cuotas serán canceladas a partir del 24 de marzo del 2020.

11. PROVEEDORES

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a los valores por pagar que mantiene la Sucursal por la adquisición de bienes y servicios profesionales por US\$1.412 (2018; US\$1.710).

12. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Sucursal, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Ekopark Cuatro (1)	Entidad del Grupo	Comercial	-	55.000
Ekopark Cinco (2)			-	300.000
			<u>-</u>	<u>355.000</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Promotora Ekopark S.A. Costa Rica	Entidad del Grupo	Comercial	-	876

(1) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cuatro para la construcción de la torre cuatro del proyecto; dichos valores fueron recuperados en el 2019 después de la culminación de los trámites y finalización de la construcción.

(2) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cinco S.A., para la constitución del fondo de construcción de la torre 5; dicho valor fue liquidado en el 2019.

(b) Remuneraciones a la Apoderada Especial

La Administración de la Sucursal es efectuada por la Apoderada Especial. A continuación se presentan los valores percibidos por el ejecutivo de la Sucursal durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios por servicios	<u>50.990</u>	<u>80.128</u>

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	65	1.542
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	72	1.592
	<u>137</u>	<u>3.134</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

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

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	1.421.058	527.645
Menos: Ingresos exentos (1)	(2.103.256)	(761.516)
Más: Gastos no deducibles (2)	1.803	873
Más: Otros gastos no deducibles (3)	4.480	-
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	(675.915)	(232.998)
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>28%</u>
Impuesto a la renta calculado	-	-
Anticipo de impuesto a la renta (4)	<u>57.538</u>	-
Total impuesto a la renta del año	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde principalmente a la valoración patrimonial proporcional de las inversiones en acciones mantenidas en sus asociadas.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Al 31 de diciembre del 2019 corresponden a gastos no deducibles incurridos para generar ingresos exentos por US\$4.480.
- (4) Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos. De acuerdo a lo anotado, la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el anticipo mínimo determinado.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	(57.265)	-
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(273)</u>	<u>(6)</u>
Saldo a favor (Nota 7)	<u><u>(57.538)</u></u>	<u><u>(6)</u></u>

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

Reconciliación de la tasa efectiva

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

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Utilidad antes de impuesto a la renta	1.421.058	527.645
Tasa impositiva vigente	25%	28%
	355.265	147.741
Menos: Ingresos exentos	(525.814)	(974.740)
Más: Gastos no deducibles	451	1.117
Más: Otros gastos no deducibles	1.120	-
Impuesto a la renta	-	-
Tasa efectiva	-	-

(c) 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, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 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. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

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

(d) Otros asuntos

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

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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.
- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.
- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

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

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

De acuerdo con la Administración de la Sucursal, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

15. CAPITAL ASIGNADO

El patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$10.000 correspondiente al aporte en efectivo; ii) US\$979.544 de aportes netos efectuados en terrenos; y, iii) Los resultados de la operación.

Mediante actas celebradas con fecha 3 de septiembre y 14 de diciembre del 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la restitución del capital asignado por US\$4.800.000 y US\$2.140.000, respectivamente, a favor de su Casa Matriz.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sucursal debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019, la reserva constituida alcanza el 39,99% (2018: 34,66% del capital asignado).

Resultados acumulados

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

17. GASTOS POR NATURALEZA

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

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y contribuciones (1)	123.310	484.921
Honorarios por servicios	50.990	80.128
Servicios profesionales	16.638	23.923
Depreciación	428	428
Amortización	-	232
Publicidad	-	513
	<u>191.366</u>	<u>590.145</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a: i) US\$121.804 (2018: US\$208.298) por concepto de contribuciones, tasas e impuestos municipales, ii) US\$192 (2018: US\$250.597) por impuesto a la salida de divisas, y iii) US\$1.314 (2018: US\$526) por concepto de impuestos enviados al gasto como no deducibles por la construcción del Proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.

18. OTROS INGRESOS, NETOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Utilidad en acciones y participaciones (1)	2.103.256	761.516
Ingresos por rendimientos (3)	15.284	-
Varios ingresos	122	490.778
	<u>2.118.662</u>	<u>1.252.294</u>
<u>Otros gastos:</u>		
Gastos no deducibles varios	(489)	(347)
Otros	(1.075)	(1.421)
	<u>(1.564)</u>	<u>(1.768)</u>
	<u>2.117.098</u>	<u>1.250.526</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a la actualización del Valor Proporcional Patrimonial de las inversiones en acciones que mantiene en Ekopark Tres S.A., Ekopark Cuatro S.A. y Ekopark Cinco S.A., por US\$1.953.256 (2018: US\$761.516) y US\$150.000 correspondiente a dividendos recibidos por parte de la Compañía Ekopark tres S.A. según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha de 20 de marzo del 2019 (Ver Nota 9).

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a los rendimientos generados por los certificados de depósito a corto plazo mantenidos en el Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

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