

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A. fue constituida en la ciudad de Pedernales - Ecuador mediante escritura pública del 02 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de diciembre de 2014, con un plazo de duración de 100 años.

Sus oficinas administrativas y operativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Pedernales – Manabí vía cojimies, sitio cabezas de vaca.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye la desarrollo, promoción y explotación de proyectos turísticos y hoteleros en todas sus fases, turismo receptivo y emisor, incluyendo la operación y venta de paquetes turísticos nacionales e internacionales.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 “Presentación de Estados Financieros” de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2019; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que iniciaron desde el 1 de enero de 2018, y no existen cambios y/o modificaciones adicionales que deban ser mencionadas. Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

b) Base de medición

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

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente, también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa, al cierre de los estados financieros, un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance, la Administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Vida útil de las Propiedades y equipos

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

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedades y equipos, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

e) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Instrumentos financieros básicos

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar a partes relacionadas) obligaciones con instituciones financieras y, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (cuentas por pagar a partes relacionadas).

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

i) Efectivo en bancos

El efectivo está compuesto por efectivo en depósitos monetarios en bancos locales.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

iii) Cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

iv) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Adicionalmente, comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

g) **Propiedades y equipos, neto**

Son reconocidos como propiedades y equipos, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo. Se encuentran registrados a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades equipos se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de los propiedades y equipos y otros, comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los Vehículos, equipos y otros se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas. Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los Muebles, equipos y otros se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de los Bienes se calculan como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

h) **Deterioro de Propiedades y equipos**

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

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivos. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

i) **Depreciación de Propiedades y equipos**

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la Administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de las propiedades y equipos :

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

j) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

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

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

Hasta el 31 de diciembre de 2018, la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades era del 25%, y a partir del 1 de enero de 2019 la tarifa general de impuesto a la renta para las sociedades se mantiene.

k) Anticipos de clientes (Otros pasivos diferidos)

Corresponde a todos los fondos recibidos por parte de los clientes, los cuales se miden al costo.

Todos los contratos de clientes se registran como anticipos de clientes que se van acumulando a medida que el cliente vaya realizando el pago de sus cuotas. La Administración ha determinado de acuerdo a la experiencia de la Compañía, que cuando un cliente ha completado el pago del 100% del contrato, no se retira ni rescinde el contrato, por lo que en ese momento se reconoce como ingreso en el estado del resultado integral, la totalidad del contrato. Cuando se cumple esta condición, se cancela el pasivo registrado por los aportes del cliente y se genera una cuenta por cobrar equivalente al saldo del contrato.

Convenios firmados tienen un plazo superior a 12 meses, por lo que la cuenta anticipos de clientes se registra en el pasivo no corriente.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

l) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

m) Capital social

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legales y, los resultados acumulados. El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Resultados Acumulados

Incluyen los Resultados por Aplicación de NIIF por Primera Vez y todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- *Resultados acumulados*

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Hasta el año 2015 los resultados acumulados, comprenden los remanentes de utilidades no distribuidas a sus accionistas. A partir del año 2016, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañía, las compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

n) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

o) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Ingresos por ventas de lotes

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las ventas de bienes inmuebles (Lotes) propiedad de la Compañía y se presentan neto de cualquier descuentos o rebajas que pueda otorgar.

p) Costos

Se considera como costos de ventas todos los costos incurridos que sean necesarios para realizar el proceso de compra de los artículos (Lotes) incluidos las inversiones en las áreas verdes y comunales; áreas de parqueos y vías; y áreas de infraestructura desde el inicio hasta que estén listos en su condición y ubicación para ser vendidos a los clientes.

El costo de Ventas de los bienes vendidos, será la suma de todos los gastos invertidos para realización del Inmueble (Lotes mantenidos para la venta).

q) Gastos

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

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

r) Estado de flujos de efectivo

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

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

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

s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

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

a) **Riesgos Financieros**

i) **Riesgo de crédito**

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

Deudores por arrendamientos

La Compañía posee varias cuentas por cobrar a Clientes, las cuales se han generado de acuerdo al plazo de crédito, las cuentas por cobrar clientes se recuperan en el corto plazo, sin embargo, en el caso de cuentas de dudoso recaudo, la Administración analiza su riesgo de recuperación y registra una provisión para dichas cuentas.

ii) **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

financieros. El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la Administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de tasas de interés. La Compañía tiene como política obtener financiamiento de entidades financieras analizando la tasa de interés, con el fin de ser competitivos en el mercado en el que desarrolla sus actividades operativas.

b) Riesgo de liquidez

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

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

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con instituciones financieras; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones con terceros.

c) Riesgo operacional

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

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

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

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

5. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas, es el siguiente:

(US Dólares)	Naturaleza de relación	País	31 de diciembre	
			2019	2018
Pasivos				
<u>Cuentas por pagar a accionistas</u>				
Gonzalo Pozo	Accionista	Ecuador	(503.500)	(20.000)
			(503.500)	(20.000)

[1] Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene prestamos hasta su vencimiento con el accionista con un plazo de 365 días.

[2] El 31 de mayo de 2019 el Señor Gonzalo Pozo asumió una deuda por US\$400,000 del Sr. Camilo Ramia. **(Ver nota 10)**

6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía mantiene saldos con bancos locales por un valor de US\$5.816 (un sobregiro por US\$8.367 en el año 2018).

7. Activos Mantenidos para la venta

Un detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Detalle	(US Dólares)			
	Saldo al 31.dic.2018	Adiciones	Costo de Venta	Saldo al 31.dic.2019
Agua Potable	12.412	22.067	(1.181)	33.298
Áreas Comunales	193.774	290.981	(27.507)	457.247
Construcción De Vías	188.001	121.047	(10.587)	298.462
Honorarios Profesionales Dirección De Obra	61.869	43.201	(3.599)	101.471
Instalación Eléctrica Y Telefónicas	13.600	63.700	(2.648)	74.652
Obras De Drenaje Pluvial	30.979	13.568	(1.526)	43.020
Red De Alcantarillado Sanitario	15.370	6.051	(734)	20.687
Servicios Y Otros Pagos Anticipados	100.351	191.543	(9.999)	281.895
Tanque Séptico Y Filtrado Anaeróbico Dos Cámaras	370	828	(41)	1.157
Terrenos	748.000	-	(21.731)	726.269
Transporte Sf	101.896	72.394	(5.970)	168.320
Tratamiento Agua Potable	12.796	-	(438)	12.357
Total de Activos mantenidos para la venta	1.479.417	825.379	(85.961)	2.218.835

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

[1] Durante el año 2019, la compañía invirtió en las áreas comunales y parqueaderos un valor de US\$412.027 equivalente al 50% de la inversión de la obra por los 16.258 mts2 que posee la urbanización.

[2] En el año 2019 la Compañía vendió 5 lotes por un costo total US\$21.731 por terreno; US\$36.723 por obra y US\$27.507 por área comunal, tal como se detalla a continuación:

LOTE	MANZANA	LOTE	UNIDAD	AREA	TERRENO	OBRA	AREA	TOTAL
				MT2			COMUNAL	COSTO
26	D	17	m2	299,97	\$4.770	\$8.061	\$6.038	\$18.868
29	D	20	m2	286,74	\$4.560	\$7.705	\$5.771	\$18.036
43	F	34	m2	254,48	\$4.047	\$6.838	\$5.122	\$16.007
44	F	35	m2	255,81	\$4.068	\$6.874	\$5.149	\$16.091
48	F	39	m2	269,61	\$4.287	\$7.245	\$5.427	\$16.959
				1366,61	\$21.731	\$36.723	\$27.507	\$85.961

8. Propiedades y equipos, neto

Un detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	(US Dólares)				
	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Saldo al 31.dic.2018	Adiciones	Saldo al 31.dic.2019
Depreciables					
Maquinaria	3.085	1.450	4.535	-	4.535
Equipos de Computación	-	204	204	-	204
Vehículos	-	18.741	18.741	-	18.741
Total costo	3.085	20.395	23.479	-	23.480
Depreciación	-	(1.331)	(1.331)	(3.961)	(5.292)
Valor en libros	3.085	19.064	22.148	(3.961)	18.188

9. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los Activos por impuestos corrientes, es como sigue:

31 de diciembre		
(US Dólares)	<u>Detalle</u>	<u>2019</u> <u>2018</u>
	Activos por Impuestos Corrientes	
	Impuestos al valor agregado (Crédito tributario)	130.227 65.965
		130.227 65.965

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

31 de diciembre	2019	2018
(US Dólares)		
Cuentas por pagar Comerciales [1]	533.939	249.005
Otras cuentas por pagar	2.722	-
Total Cuentas por pagar corto plazo	536.661	249.005
Prestamos Sr. Camilo Ramia [2]	194.652	466.480
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	731.313	715.485

[1] Las cuentas por pagar comerciales mayormente a Construtecnicorp S. A. por US\$460.134; Hidrotubco S. A. por US\$32.326 y Arquitectura Infinita S. A. por US\$17.809.

[2] Durante el año 2019 Se realizó prestamos por US\$623.652 y pagos por US\$29.000 al Sr. Camilio Ramia; adicional una compensación de deuda con el Sr. Gonzalo Pozo por US\$400.000

11. Beneficios a empleados

El detalle de los beneficios a empleados, durante el año terminado el 31 de diciembre 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre	2019	2018
(US Dólares)		
Sueldos por pagar	12.255	5.032
Contribuciones de seguridad social	305	895
Beneficios sociales (principalmente legales)	3.583	2.871
Pasivos corrientes	16.143	8.798

12. Pasivo Diferido

Corresponde a todos los fondos recibidos por parte de los clientes que se van acumulando a medida que realizan el pago de sus cuotas.

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía ha negociado un total de 18 lotes por un valor de US\$993.085; el cual se ha recibido anticipos de los clientes por un valor de US\$383.347 se detalla a continuación:

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

N°	ÁREA TOTAL (m2)	PRECIO X M2	VALOR CONTRATO	TOTAL POR COBRAR	ANTICIPO (P. DIFERIDO)
L16 D	344,16	\$ 270,00	78.055	5.680	72.375
L16 E	343,65	\$ 270,00	77.940	47.940	30.000
L16 F	344,04	\$ 270,00	74.313	663	73.650
L18	284,50	\$ 208,00	54.442	49.442	5.000
L22	281,81	\$ 190,00	42.835	42.835	-
L41	279,07	\$ 208,00	48.759	46.188	2.571
L42	255,41	\$ 208,00	42.500	40.500	2.000
L46	246,20	\$ 190,66	37.552	37.552	-
L58	270,32	\$ 208,25	51.791	41.791	10.000
L59	271,73	\$ 208,25	52.061	35.401	16.660
L60	275,48	\$ 208,00	48.132	43.132	5.000
L61	331,52	\$ 208,00	57.923	-	57.923
L62	330,01	\$ 208,25	63.227	38.771	24.455
L63	332,67	\$ 208,25	63.736	35.894	27.842
L64	332,91	\$ 208,25	63.782	58.782	5.000
L66	271,03	\$ 190,00	47.376	42.376	5.000
L67	268,88	\$ 190,00	40.870	-	40.870
L72	251,53	\$ 190,00	47.791	42.791	5.000
			993.085	609.738	383.347

13. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 750.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Restricciones a las utilidades

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, y que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social. La Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

14. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes

(a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 25% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio.

Los resultados del ejercicio en curso fueron utilidad operacional por US\$11.006 (US\$61.718 perdida en el año 2018).

Anticipo de Impuesto a la Renta

Las normas tributarias exigen el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es el cálculo en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha pagado anticipos de impuesto a la renta, por los resultados de los ejercicios respectivamente.

(b) **Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

31 de diciembre	2019	2018
(US Dólares)		
<u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>		
Retenciones en la fuente de IVA	(2.603)	(443)
Retenciones en la fuente de IR	(238)	(812)
	<u>(2.841)</u>	<u>(1.255)</u>

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo a la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

(c) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2015 al 2019.

(d) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

(e) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

15. Gastos de administración y de ventas

Un resumen de los gastos de administración y de ventas por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Gastos de Administración		Gastos de Ventas	
	2019	2018	2019	2018
Aporte Patronal	2.830	3.096	-	-
Beneficios sociales	3.302	3.844	-	-
Comisiones	1	-	3.160	-
Depreciación	3.960	-	-	-
Gasto de Gestión	14.489	4.546	2.939	1.238
Honorarios	6.730	1.992	-	-
Impuestos	5.536	732	-	-
Legales	4.343	355	2.146	-
Mantenimientos	471	1.331	174	38
Otros	7.408	3.359	489	2.448
Publicidad	9.358	12.326	1.075	360
Sueldos y Salarios	16.961	24.542	-	-
	<u>75.389</u>	<u>56.123</u>	<u>9.984</u>	<u>4.083</u>

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe (14 de febrero de 2020), se aprobaron leyes y/o entraron en vigencia nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para el establecimiento de polos de desarrollo (COPCI); y, a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016

INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.

En el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 433, de fecha jueves 21 de febrero de 2019, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, emitida por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador.

Reformas al COPCI:

- La principal reforma al COPCI implica la incorporación de la figura de “POLOS DE DESARROLLO”, los cuales son espacios territoriales con potencialidad al desarrollo productivo y atracción de inversiones. El alcance de los Polos de Desarrollo los deberá definir el órgano rector de la producción.
- El órgano rector de la producción autorizará, regulará y controlará el establecimiento de Polos de Desarrollo, priorizando las jurisdicciones de menor desarrollo económico del territorio nacional. La conformación de un Polo de Desarrollo, será a través de la iniciativa pública o privada individual o en forma asociativa, con el patrocinio de gobiernos autónomos.
- Al momento de la solicitud de aprobación de constitución de un Polo de Desarrollo, se establecerán los incentivos que los actores de mercado que interactúen dentro de cada proyecto tendrán.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **INVERSIONES PEDERNALES INVPED S. A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 11 de febrero de 2020; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.