

EVACONDI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas

Evacondi S.A.

Esmeraldas, 17 de junio de 2020

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de Evacondi S.A. (en adelante “La Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Evacondi S.A. al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

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

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

Independencia

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

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el informe anual del gerente, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Evacondi S.A.
Esmeraldas, 17 de junio del 2020

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía Evacondi S.A. no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Basada en el trabajo que he efectuado sobre esta información, concluyo que no existen inconsistencias materiales de esta información que deba reportar.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Evacondi S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de la auditoría:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material

Evacondi S.A.
Esmeraldas, 17 de junio del 2020

debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtuve 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.
- Evalúe si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evalúe la correspondiente 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.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros de Evacondi S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otra firma auditora, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 24 de abril del 2019.



Ing. Jenny Beltrán
Auditora

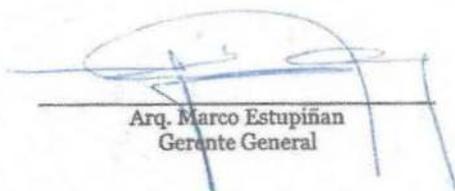
No. de Calificación: SCVS-RNAE-957

EVACONDI S.A.

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

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	14.576	218.694
Cuentas por cobrar clientes	7	1.101	-
Otras cuentas por cobrar		10.466	292
Anticipos a proveedores	8	74.697	26.598
Anticipos a proveedores relacionadas	16	66.133	-
Otros activos	9	96.467	325.000
Gastos pagados por anticipado	10	47.157	-
Inventarios en construcción	11	1.742.075	448.597
Impuestos por recuperar	17	408	128
Total activos corrientes		2.053.080	1.019.309
Activos no corrientes			
Activos fijos	12	141.333	104.628
Activo por Impuesto a la renta diferido	18	88.394	709
Otros activos	9	500	500
Total activos no corrientes		230.227	105.837
Total activos		2.283.307	1.125.146

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


Arq. Marco Estupiñan
Gerente General


Ing. Geovanny Jaramillo
Contador General

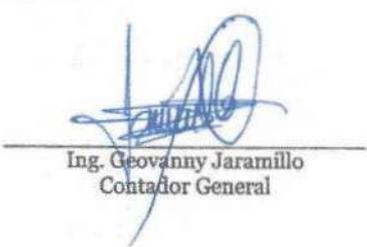
EVACONDI S.A.

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

PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVO	Notas	2019	2018
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	13	31.334	6.092
Cuentas por pagar a relacionadas	16	123.207	32.072
Préstamos por pagar a relacionadas	16	48.037	-
Anticipos clientes	14	181.730	62.300
Beneficios sociales empleados		4.866	3.453
Impuestos por pagar	17-18	2.124	2.904
Obligaciones con instituciones financieras	15	666.666	-
Total pasivos corrientes		<u>1.057.964</u>	<u>106.821</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	15	1.333.334	1.000.000
Anticipos clientes	14	29.750	-
Préstamos por pagar a relacionadas	16	73.000	7.000
Beneficios definidos	19	4.175	2.838
Total pasivos no corrientes		<u>1.440.259</u>	<u>1.009.838</u>
Total pasivos		<u>2.498.223</u>	<u>1.116.659</u>
Patrimonio			
Capital social	20	68.800	68.800
Resultados acumulados	21	(283.716)	(60.313)
Total patrimonio		<u>(214.916)</u>	<u>8.487</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2.283.307</u>	<u>1.125.146</u>

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


Arg. Marco Estupiñan
Gerente General


Ing. Geovanny Jaramillo
Contador General

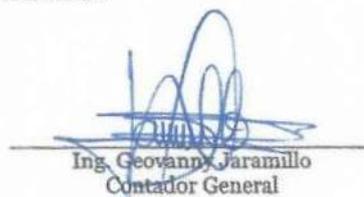
EVACONDI S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias	22	<u>829.500</u>	<u>-</u>
		829.500	-
Costo de ventas	23	<u>(635.484)</u>	<u>-</u>
		(635.484)	-
Utilidad bruta		<u>194.016</u>	<u>-</u>
Gastos operacionales			
De administración	23	(319.908)	(45.467)
De ventas	23	(79.276)	(13.828)
Otros ingresos, (gastos) neto		<u>9.070</u>	<u>(1.148)</u>
Utilidad operacional		(196.098)	(60.443)
Gastos financieros, neto		<u>(114.742)</u>	<u>(579)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(310.840)	(61.022)
Impuesto a la renta	18	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso por impuesto renta diferido	18	<u>87.685</u>	<u>709</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(223.155)</u>	<u>(60.313)</u>

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


Arq. Marco Estupiñán
Gerente General


Ing. Geovanny Jaramillo
Contador General

EVACONDI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Otro resultado		Resultados acumulados	
		integral	acumulados	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017	-	-	-	-	-
Aporte de capital	68.800	-	-	-	68.800
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(60.313)	(60.313)	(60.313)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	68.800	-	(60.313)	(60.313)	8.487
Reserva por cambios en supuestos actuariales	-	(248)	-	-	(248)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(223.155)	(223.155)	(223.155)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	68.800	(248)	(283.468)	(283.468)	(214.916)

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


Arq. Marco Estupiñán
Gerente General


Ing. Geovanny Jaramillo
Contador General

EVACONDI S.A.

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

	Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Pérdida antes de impuesto a la Renta		(310.840)	(61.022)
Más - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión para jubilación patronal y desahucio	15	1.138	2.838
Ingreso impuesto renta diferido	18	(87.685)	(709)
Depreciación	9	3.724	621
		<u>(393.663)</u>	<u>(58.272)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		(1.101)	-
Otras cuentas por cobrar		(10.174)	(292)
Anticipos a proveedores		(48.099)	(27.098)
Anticipos a proveedores relacionadas		(66.333)	-
Otros activos		228.533	(325.000)
Gastos pagados por anticipado		(47.157)	-
Impuestos por recuperar		(280)	(128)
Inventario en construcción		(1.293.478)	(448.597)
Activo por impuesto renta diferido		87.437	-
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		25.242	6.092
Cuentas por pagar a relacionadas		91.135	32.072
Anticipos clientes		149.180	62.300
Beneficios sociales empleados		1.413	4.162
Beneficios definidos		199	-
Impuestos por pagar		(780)	2.904
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación		<u>(1.277.726)</u>	<u>(751.857)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Aporte de capital	20	-	68.800
Adiciones de activos fijos	12	(40.577)	(105.249)
Bajas de activos fijos, neto	12	148	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión		<u>(40.429)</u>	<u>(36.449)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Efectivo recibido por obligaciones financieras	15	1.000.000	1.000.000
Efectivo recibido por relacionadas	16	164.037	7.000
Efectivo pagado a relacionadas	16	(50.000)	-
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>1.114.037</u>	<u>1.007.000</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo		<u>(204.118)</u>	<u>218.694</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>218.694</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>14.576</u>	<u>218.694</u>

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


 Arg. Marco Estupiñan
 Gerente General


 Ing. Geovanny Jaramillo
 Contador General

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Evacondi S.A. fue constituida en Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 21 de marzo del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo del 2018.

Su objeto social es la construcción de edificios residenciales, casas familiares, edificios multifamiliares, edificios de alturas elevadas, edificios no residenciales, edificios de producción industrial, para lo cual la empresa podrá suscribir toda clase de contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía está construyendo el proyecto inmobiliario Urbanización Bonaterra, ubicado al sur de la ciudad de Esmeraldas. El proyecto está compuesto por 247 unidades inmobiliarias distribuidas en cuatro etapas, a la fecha de emisión del informe se han construido 28 viviendas independientes y 33 viviendas se encuentran en proceso de construcción.

1.2 Situación económica del Ecuador

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de La Gerencia de la Compañía con fecha 10 de junio del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de 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 y modificaciones

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para la exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos financieros -

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras y se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

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

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar:*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por los clientes por la prestación de los servicios. Se espera cobrar en un año o menos si clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presenta como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, considerando que el cobro de los mismos es hasta 90 días.

(b) *Otros pasivos financieros*

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

- (i) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar: 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 son pagaderas en plazos de hasta 90 días.
- (ii) Obligaciones financieras: Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

EVACONDI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

Al 31 de diciembre de 2019, no se han reconocido pérdidas por deterioro de inventarios, debido a que la administración ha determinado que no existen cifras determinadas como deterioro.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada a terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Otros activos -

Corresponde a los derechos fiduciarios representativos de los activos de la Compañía entregados a título de un fideicomiso mercantil.

2.9 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con el contrato de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega del servicio (principalmente con base en planillas de avance de obra y boletines) y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes; aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.10 Activos fijos

Se muestra al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada para cada tipo de bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas,

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

considerando sus valores residuales. 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 del activo fijo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de oficina	10
Herramientas	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de Activos Fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.11 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación 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.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos), debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

EVACONDI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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 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 de 2019, la Compañía ha generado impuestos diferidos.

2.13 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del Impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iv) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

2.14 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que 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.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Las principales estimaciones y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionado con el siguiente concepto:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: la estimación para cuentas incobrables es determinada por la Gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de sus activos fijos. (Nota 2.10)

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos se revertirán en el futuro.
- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

(a) *Riesgos de mercado*

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

Excepto por las obligaciones financieras y préstamos a relacionadas que causan interés a tasa fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados y no ejecuta transacciones de derivado. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el importe registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

(b) *Riesgos de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía ha efectuado los análisis correspondientes del deterioro de su cartera y ha efectuado la mejor estimación para determinar el monto necesario de provisión, según las políticas descritas en la Nota 2.5.2.

(c) Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Corto y largo plazo
Al 31 de diciembre de 2019	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	31.334
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	2.000.000
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037
Cuentas por pagar a relacionadas	123.207
	<u>2.275.578</u>
Al 31 de diciembre de 2018	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	6.092
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	1.000.000
Préstamos por pagar a relacionadas	7.000
Cuentas por pagar a relacionadas	32.072
	<u>1.045.164</u>

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía 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 a proveedores, anticipos de clientes y entes relacionados) 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 2018 fueron los siguientes:

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	31.334	6.092
Cuentas por pagar relacionadas	123.207	32.072
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037	7.000
Anticipo clientes	211.480	62.300
Obligaciones con instituciones financieras	<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Total obligaciones financieras y cuentas por pagar	2.487.058	1.107.464
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(14.576)</u>	<u>(218.694)</u>
	<u>2.472.482</u>	<u>888.770</u>
Total patrimonio	<u>214.916</u>	<u>8.487</u>
Capital total	2.687.398	897.257
Ratio de apalancamiento	92,0%	99,1%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	14.576	-	218.694	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	1.101	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	10.466	-	292	-
Total activos financieros	<u>26.143</u>	<u>-</u>	<u>218.986</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones con instituciones financieras	666.666	1.333.334	-	1.000.000
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por	31.334	-	6.092	-
Préstamos por pagar a relacionadas	121.037	-	7.000	-
Cuentas por pagar a relacionadas	123.207	-	32.072	-
Total pasivos financieros	<u>942.244</u>	<u>1.333.334</u>	<u>45.164</u>	<u>1.000.000</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras, cuentas por pagar proveedores, relacionadas y otras, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	1.860	7.272
Bancos (1)	<u>12.716</u>	<u>211.422</u>
	<u>14.576</u>	<u>218.694</u>

- (1) Mantenidos en cuentas corrientes con Banco de la Producción S.A. (Produbanco) y Banco Pichincha C.A.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

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

- (1) Datos obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes nacionales (1)	<u>1.101</u>	<u>-</u>

- (1) Ver antigüedad de cartera a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cartera corriente	1.096	-
Cartera de 31 a 60 días	<u>5</u>	<u>-</u>
	<u>1.101</u>	<u>-</u>

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**8. ANTICIPOS A PROVEEDORES**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>74.697</u>	<u>26.598</u>

(1) Ver composición en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Segundo Betancourt	20.100	-
Laura Venegas	-	6.636
Pablo Rivera	-	5.007
Pedro Dávalos	-	2.885
Marieta Ordóñez	18.483	-
Tairon Simisterra	12.800	-
Roberston Vivar	7.096	4.114
Otros menores	16.218	7.956
	<u>74.697</u>	<u>26.598</u>

Corresponde a anticipos que son otorgados a proveedores con base en los acuerdos firmados con la Compañía. Estos acuerdos incluyen la reducción gradual de dichos anticipos, por cada factura de avance enviada por los proveedores. La composición de los avances pendientes de recuperación al final del año, se detallan a continuación:

9. OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aporte Inicial - Fideicomiso	500	500
Derechos Fiduciarios	<u>96.467</u>	<u>325.000</u>
	<u>96.967</u>	<u>325.500</u>

Fideicomiso de Administración de Flujos "Fideicomiso Bonaterra": Mediante escritura pública celebrada el 17 de septiembre de 2018, la Compañía (constituyente), firmó el contrato de constitución del "Fideicomiso Bonaterra", cuyo administrador fiduciario es HEIMDALTRUST. Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El beneficiario es la Corporación Financiera Nacional - CFN, mientras existan obligaciones pendientes por parte de la Compañía a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN. El Fideicomiso se constituye con la finalidad de llevar a cabo un proceso de titularización de cartera inmobiliaria, cuyos recursos serán destinados a la cancelación de las obligaciones que la Compañía mantiene con la Corporación Financiera Nacional - CFN.

EVACONDI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Interés pagado por anticipado (1)	35.280	-
Seguros Pagado por Anticipado	11.877	-
	<u>47.157</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía ha cancelado un interés anticipado a la Corporación Financiera Nacional - CFN de acuerdo a lo estipulado en el contrato de préstamo.

11. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventarios en construcción (1)	<u>1.718.307</u>	<u>448.597</u>

(1) Ver composición en:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Estructura, pisos y paredes vivienda	583.071	117.397
Aceres vías y bordillos	171.297	81.501
Alimentación	45.790	-
Aluminio y vidrio vivienda	38.680	-
Carpintería y muebles	64.154	-
Cubiertas y recubrimientos vivienda	122.637	-
Dirección obra	11.786	11.786
Enlucidos vivienda	12.967	-
Excavación y relleno infraestructura	74.190	58.955
Garita, cerramientos, áreas comunales	77.341	7.956
Herramientas	20.926	20.926
Impuestos y costos legales	139.529	50.820
Instalaciones eléctricas	35.843	1.562
Materiales, instalaciones sanitarias	82.746	211
Materiales, redes	156.763	75.203
Obras exteriores, productos adicionales	16.777	-
Reparación y mantenimiento	11.066	11.066
Trabajos preliminares vivienda e infraestructura	35.546	9.114
Acabados de pisos vivienda y pintura	37.101	-
Otros menores	3.865	2.100
	<u>1.742.075</u>	<u>448.597</u>

EVACONDI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Herramientas</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018						
Costo	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Valor en libros	-	-	-	-	-	-
Movimiento 2018						
Adiciones	68.000	36.041	967	94	147	105.249
Depreciación del año	-	(611)	(7)	(2)	(1)	(621)
Valor en libros	68.000	35.430	960	92	146	104.628
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	68.000	36.041	967	94	147	105.249
Depreciación acumulada	-	(611)	(7)	(2)	(1)	(621)
Valor en libros	68.000	35.430	960	92	146	104.628
Movimiento 2019						
Adiciones	36.517	2.881	-	1.179	-	40.577
Bejas	-	(1)	-	(1)	(147)	(149)
Bejas, depreciación	-	-	-	-	1	1
Depreciación del año	-	(3.465)	(87)	(172)	-	(3.724)
Valor en libros	104.517	34.845	873	1.098	-	141.333
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	104.517	38.921	967	1.272	-	145.677
Depreciación acumulada	-	(4.076)	(94)	(174)	-	(4.344)
Valor en libros	104.517	34.845	873	1.098	-	141.333

(1) Con fecha 31 de julio de 2019 se realiza la inscripción en el Registro de Esmeraldas N° 2492, por la compra de un lote de terreno N° 003, ubicado en el barrio San Gerónimo, Parroquia Simón Plata Torres cantón y provincia Esmeraldas.

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros Sucre S.A.	15.338	3.297
Sonia Pico	7.293	1.844
Ciconsivil S.A.	1.650	-
Incavit S.A.	-	-
Cris Peñafiel	1.053	-
Hidromax S.A.	1.041	-
Otros	4.959	951
	<u>31.334</u>	<u>6.092</u>

Corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días.

14. ANTICIPOS CLIENTES

El movimiento y los saldos de los anticipos de clientes se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	62.300	-
Anticipos recibidos de clientes	925.951	63.800
Anticipos devengados	<u>(776.771)</u>	<u>(1.500)</u>
Saldo final	<u>211.480</u>	<u>62.300</u>

Clasificación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo a devengarse en los próximos 12 meses	181.730	62.300
Anticipo a devengarse en más de 12 meses	<u>29.750</u>	<u>-</u>
	<u>211.480</u>	<u>62.300</u>

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado.

Un resumen de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>N° operación</u>	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Año de vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos bancarios:					
Corporación Financiera Nacional					
C.F.N	80003179	7,35%	2021	<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Composición:					
Pasivos corrientes				666.666	-
Pasivos no corrientes				<u>1.333.334</u>	<u>1.000.000</u>
				<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como siguen:

<u>Año que terminará el 31 de diciembre de</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	-
2020	666.666	-
2021	<u>1.333.334</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos y transacciones mantenidos durante los años 2019 y 2018 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las entidades con Accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

(a) Saldos

<u>Entidad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Anticipos a proveedores</u>			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	<u>66.133</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar - corto plazo</u>			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	<u>123.207</u>	<u>32.072</u>
<u>Préstamos por pagar - corto plazo</u>			
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación accionaria	<u>48.037</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos por pagar - largo plazo</u>			
Marco Estupiñan	Accionista	<u>73.000</u>	<u>7.000</u>

(b) Transacciones**Pagos y préstamos**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pagos</u>				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Pagos	35.000	-
Marco Estupiñan	Accionista	Pagos	15.000	-
			<u>50.000</u>	<u>-</u>
<u>Préstamo</u>				
Compañía Anónima de Acabados y Diseños Evacdisa	Participación Accionaria	Préstamo (1)	83.037	-
Marco Estupiñan	Accionista	Préstamo	81.000	7.000
			<u>164.037</u>	<u>7.000</u>

- (1) Corresponde a la entrega de US\$80,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 11,83% mensual, suscrito el 29 de agosto del 2019.

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Anticipos entregados

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Anticipos</u> Compañía Anónima de Acabados y Diseños Ev acdisa	Participación Accionaria	Anticipos entregados	<u>66.133</u>	<u>-</u>

Compras

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Compras</u> Compañía Anónima de Acabados y Diseños Ev acdisa	Participación Accionaria	Compra de productos	<u>883.032</u>	<u>180.308</u>

- (1) Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

17. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	<u>408</u>	<u>128</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA	529	819
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	<u>1.595</u>	<u>2.085</u>
	<u>2.124</u>	<u>2.904</u>

EVACONDI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación Contable Tributaria

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(310.840)	(61.022)
Más: Gastos no deducibles (i)	<u>3.649</u>	<u>18.612</u>
Pérdida tributaria	(307.191)	(42.410)
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos: Retenciones en la fuente años anteriores	(128)	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(280)</u>	<u>(128)</u>
Crédito tributario a favor del contribuyente	<u>(408)</u>	<u>(128)</u>

(1) Incluye principalmente: a gastos no sustentados en comprobantes de venta por US\$392 y beneficios pagados a la Gerencia General por U\$3,393.

(b) Impuesto a la renta diferido

Los activos por impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto diferido:		
Por jubilación patronal y desahucio	994	709
Por amortización pérdidas tributarias	<u>87.400</u>	<u>-</u>
	<u>88.394</u>	<u>709</u>

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Por provisiones jubilación patronal y desahucio	Por amortización pérdidas tributarias	Total
Al 1 de enero del 2018	-	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	709	-	709
Al 31 de diciembre del 2019	709	-	709
Crédito a resultados por impuestos diferidos	285	87.400	87.685
Al 31 de diciembre del 2019	994	87.400	88.394
	(1)	(2)	

- (1) La Compañía reconoció en los años 2019 y 2018 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por jubilación patronal y desahucio permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se realizarán los pagos respectivos.
- (2) La Compañía reconoció en el año 2019 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por amortización pérdidas tributarias permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se generen las utilidades

(c) Situación fiscal

Los años 2017 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2020 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2019 y 2018.

(e) Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2020, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio solo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2020.

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**19. BENEFICIOS DEFINIDOS**

A continuación se adjunta las divulgaciones para el movimiento de los saldos de provisión de jubilación patronal y desahucio:

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	1.328	2.154
Indemnización por desahucio	<u>2.847</u>	<u>684</u>
	<u>4.175</u>	<u>2.838</u>

a) El movimiento del año es el siguiente:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero	2.154	-	634	-
Costos por servicios actuales	355	2.154	551	684
Costos por intereses	70	-	162	-
(Ganancias)/pérdidas actuariales (1)	<u>(1.251)</u>	<u>-</u>	<u>1.500</u>	<u>-</u>
	<u>1.328</u>	<u>2.154</u>	<u>2.847</u>	<u>684</u>

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos por servicios actuales	355	2.154	551	684
Costos por intereses	70	-	162	-
Costos financiero anterior	-	-	-	-
Reversión reservas trabajadores salidos	-	-	-	-
	<u>425</u>	<u>2.154</u>	<u>713</u>	<u>684</u>

EVACONDI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8,21%	5,04%
Tasa de incremento salarial	0,02%	1,00%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación (media)	11,80%	N/A

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital social al cierre del 2019 y 2018 está representado por 68,800 acciones respectivamente, con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

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 Junta General de Accionistas 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, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de inmuebles	<u>829.500</u>	<u>-</u>

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**23. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

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

<u>2019</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Herramientas menores	-	-	64.981	64.981
Costo de viviendas	635.484	-	-	635.484
Gastos del personal (1)	-	-	66.214	66.214
Promoción y publicidad	-	51.249	-	51.249
Mantenimiento vehículos y máquinas	-	-	42.752	42.752
Tasas e Impuestos	-	-	32.754	32.754
Suministros y materiales	-	-	7.667	7.667
Combustible	-	-	15.759	15.759
Gastos menores de Obra	-	-	15.390	15.390
Servicios básicos	-	-	7.297	7.297
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.138	1.138
Gasto seguros	-	-	5.452	5.452
Honorarios profesionales	-	-	40.964	40.964
Depreciación	-	-	3.724	3.724
Transporte y movilización	-	-	2.516	2.516
Gasto no deducibles	-	-	516	516
Gastos de viaje y gestión	-	-	394	394
Productos adicionales vivienda	-	28.027	-	28.027
Otros menores	-	-	12.390	12.390
	<u>635.484</u>	<u>79.276</u>	<u>319.908</u>	<u>1.034.668</u>

EVACONDI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2018</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Promoción y publicidad	-	13.828	-	13.828
Gastos del personal (1)	-	-	12.850	12.850
Servicios de alimentación	-	-	6.883	6.883
Servicios básicos	-	-	5.130	5.130
Gasto seguros	-	-	2.944	2.944
Combustible	-	-	2.939	2.939
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	2.838	2.838
Gasto no deducibles	-	-	2.723	2.723
Transporte y Movilización	-	-	2.442	2.442
Suministros y materiales	-	-	1.707	1.707
Honorarios Profesionales	-	-	1.250	1.250
Mantenimiento vehículos y máquinas	-	-	883	883
Gastos menores de Obra	-	-	842	842
Depreciación	-	-	621	621
Gastos de viaje y gestión	-	-	234	234
Otros menores	-	-	1.181	1.181
	-	13.828	45.467	59.295

- (1) Incluye principalmente: sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones; sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en las operaciones y resultados de la Compañía.

* * *