



**ESVERGLO S.A**

**INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

## ÍNDICE

<b>Dictamen</b>	<b>1</b>
<b>Balance General</b>	<b>3</b>
<b>Estado de Resultados</b>	<b>5</b>
<b>Estado de Cambios en el Patrimonio</b>	<b>6</b>
<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>7</b>
<b>Notas</b>	<b>9</b>

Quito, 27 de julio de 2020

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ESVERGLO S.A.

### Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **ESVERGLO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019 y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado del flujo del efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el párrafo *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en

el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Responsabilidades de la dirección de la compañía en relación con los estados financieros.**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

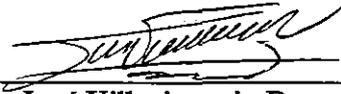
La administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) y el Informe de Comunicación de Deficiencias en el Control Interno de la compañía al 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

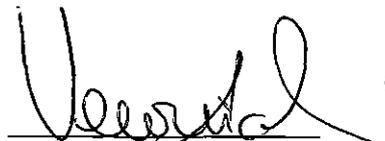


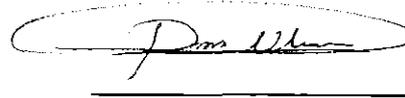
---

**Doctor José Villavicencio Rosero MSC**  
**AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**  
**Registro Nacional de Auditores Externos No. 342**

**ESVERGLO S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

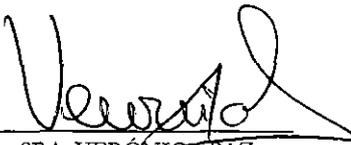
<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2018	2019
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	200	144.287
Cuentas por Cobrar Relacionadas	4	2.220.658	2.238.072
Cuentas por Cobrar No Relacionadas	5	36.384	52.614
Otras Cuentas por Cobrar	6	1.299.551	694.632
Cuentas por Cobrar Fiscales	7	134.501	113.067
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>3.691.293</u></b>	<b><u>3.242.672</u></b>
<b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>			
<b><u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</u></b>			
	8		
Terrenos		2.249.363	2.249.363
Edificios		2.284.014	2.284.014
Muebles y Enseres		9.537	9.537
Equipos de Computación		5.623	7.618
Equipos y Maquinarias		35.879	35.879
Vehículos		98.661	98.661
Remodelaciones		39.886	42.949
Otras Propiedades, Planta y Equipo		765.000	433.365
(-) Depreciación Acumulada		(190.773)	(254.685)
<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPOS</b>		<b><u>5.297.190</u></b>	<b><u>4.906.702</u></b>
<b><u>OTROS ACTIVOS</u></b>			
Inversiones a Largo Plazo	9	3.431.559	6.917.368
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	10	1.188.275	1.591.831
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b><u>4.619.834</u></b>	<b><u>8.509.199</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>9.917.024</u></b>	<b><u>13.415.901</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>13.608.316</u></b>	<b><u>16.658.574</u></b>

  
SRA. VERÓNICA PAZ  
GERENTE GENERAL

  
LIC. DENNIS MACHUCA  
CONTADOR  
REG. 17-1382

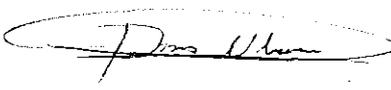
**ESVERGLO S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	NOTAS	2018	2019
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas y Documentos por Pagar Relacionados	11	1.380.102	1.532.441
Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionados	12	13.965	36.672
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	71.295	-
Interés por Pagar al Exterior	14	498.784	560.811
Impuestos por Pagar	15	56.610	48.828
Beneficios Sociales e IESS	16	17.622	17.212
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>2.038.377</u></b>	<b><u>2.195.964</u></b>
<b><u>PASIVOS NO CORRIENTES</u></b>			
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	17	160.569	180.305
Obligaciones con Instituciones Financieras Largo plazo	18	7.500.000	10.300.000
Otras Cuentas por pagar no Relacionadas	19	251.075	141.787
Anticipos Recibidos de clientes y otros	20	526.550	702.550
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>8.438.194</u></b>	<b><u>11.324.642</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>10.476.571</u></b>	<b><u>13.520.606</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Suscrito	21	1.601.763	1.601.763
Reserva Legal	22	21.833	27.631
Reserva Facultativa	23	11.112	11.112
Resultados Acumulados	24	3.255.821	3.258.707
Resultados Aplicación de NIIF's		(789.606)	(789.606)
Otros Resultados Integrales	25	(972.065)	(972.065)
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio		2.886	425
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>3.131.745</u></b>	<b><u>3.137.967</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>13.608.316</u></b>	<b><u>16.658.574</u></b>


---

  
SRA. VERÓNICA PAZ  
GERENTE GENERAL


---

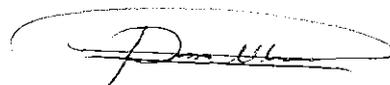
  
LIC. DENNIS MACHUCA  
CONTADOR  
REG. 17-1382

**ESVERGLO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2018	2019
<b>INGRESOS</b>			
Dividendos en efectivo		49.930	49.930
Dividendos en Acciones		328.676	105.973
Intereses en Préstamos		256.133	249.155
Arriendo de Parqueaderos		4.800	4.605
Arriendo de Inmuebles		372.677	353.427
Utilidad en venta de Propiedad, Planta y Eq		-	10.000
Ingreso por reversión de provisiones		-	36.002
Otros Ingresos		6.113	7.179
<b>TOTAL INGRESOS</b>	26	<u>1.018.329</u>	<u>816.270</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Personal		470.491	317.004
Gastos Generales		180.449	119.129
Deterioro de Activos		9.057	47.481
Pérdida en venta de activos		-	25.000
Gastos Financieros		229.263	185.765
<b>TOTAL GASTOS</b>	26	<u>889.260</u>	<u>694.378</u>
<b>PÉRDIDA/GANANCIA EN OPERACIONES</b>		<u>129.070</u>	<u>121.892</u>
Depreciación de activos		64.654	63.911
<b>PÉRDIDA/GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<u>64.416</u>	<u>57.981</u>
15% Participación Trabajadores	27	9.662	8.697
Impuesto a la Renta	28	45.426	43.061
10% Reserva Legal		6.442	5.798
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>2.886</u>	<u>425</u>



SRA. VERÓNICA PAZ  
GERENTE GENERAL



LIC. DENNIS MACHUCA  
CONTADOR  
REG. 17-1382

**ESVERGLO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

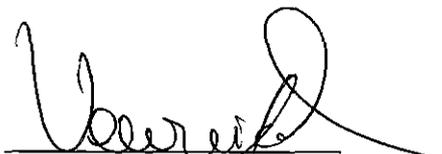
CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS				RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NIIF	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR VALUACIÓN	RESERVA POR APOORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN	PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES		OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Saldo del periodo inmediato anterior	1,601,763	21,833	11,112	3,060,367	206,298	50,921	(61,764)	(789,606)	(61,144)	(910,921)	2,886	3,131,745	
Transferencia de Resultados a otras cuentas Patrimoniales							2,886				(2,886)		
Otros movimientos		5,798									(5,798)		
Resultado Integral Total del Año Ganancia del ejercicio											57,981	57,981	
15% Participación de Trabajadores											(8,697)	(8,697)	
22% Impuesto a la Renta											(43,061)	(43,061)	
<b>SALDO NETO DEL PATRIMONIO</b>	<b>1,601,763</b>	<b>27,631</b>	<b>11,112</b>	<b>3,060,367</b>	<b>206,298</b>	<b>50,921</b>	<b>(58,877)</b>	<b>(789,606)</b>	<b>(61,144)</b>	<b>(910,921)</b>	<b>425</b>	<b>3,137,967</b>	

  
 SRA. VERÓNICA PAZ  
 GERENTE GENERAL

  
 LIC. DENNIS MACHUCA  
 CONTADOR  
 REG. 17-1382

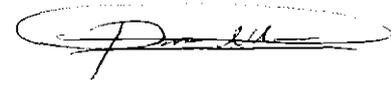
**ESVERGLO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	819.717	481.509
Pagado a proveedores	(433.617)	507.081
Pagado a empleados	(467.001)	(297.678)
Intereses recibidos	-	
Intereses pagados	(6.692)	(185.765)
Dividendos recibidos	49.930	49.930
Impuestos pagados	(61.314)	(51.758)
Otras entradas y salidas	752	-
	<b>(98.225)</b>	<b>503.319</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de propiedades planta y equipo	(4.478)	(13.423)
Compra de instrumentos financieros	(2.029)	-
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	340.000
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	(3.485.809)
	<b>(6.507)</b>	<b>(3.159.232)</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	2.800.000
	<b>-</b>	<b>2.800.000</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Aumento Neto de Efectivo y sus equivalentes	(104.732)	144.087
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	104.932	200
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>200</b>	<b>144.287</b>


---

**SRA. VERÓNICA PAZ**  
**GERENTE GENERAL**

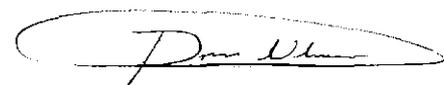

---

**LIC. DENNIS MACHUCA**  
**CONTADOR**  
**REG. 17-1382**

**ESVERGLO**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<i>Ajustes que concilian la pérdida con el Efectivo utilizado en actividades de operación</i>		
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	2.886	57.981
Depreciación	64.654	63.911
Amortizaciones	-	-
Ajustes por Gastos participación trabajadores	9.662	8.697
Ajustes por Gastos en provisiones	238.282	
Ajustes por Perdidas/Ganancias en valor razonable	(328.676)	-
Ajustes por Gasto de Deterioro	9.057	47.481
Ajustes por Impuesto a la Renta	45.425	43.061
Ajustes por Reserva Legal	6.442	5.798
Otras partidas diferentes al efectivo	(5.361)	-
Provisión de gastos no pagados	12.549	-
 <u>Cambios en activos y pasivos de Operaciones</u>		
Incremento (disminución) cuentas por cobrar clientes	(64.574)	(565.045)
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar	75.681	608.939
Incremento (disminución) en otros activos	21.177	-
Incremento (disminución) cuentas por pagar comerciales	(268.604)	154.240
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(24.215)	(109.288)
Incremento (disminución) en beneficios a empleados	(6.296)	19.326
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	
Incremento (disminución) obligaciones en impuestos corrientes	(61.314)	(7.782)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	175.000	176.000
<b>TOTAL FLUJO DE OPERACIÓN</b>	<b>(98.225)</b>	<b>503.319</b>

  
SRA. VERÓNICA PAZ  
GERENTE GENERAL

  
LIC. DENNIS MACHUCA  
CONTADOR  
REG. 17-1382

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

### **1. ANTECEDENTES**

---

**ESVERGLO S.A.** es una empresa constituida en el Ecuador el 25 de abril de 1980, cuyo objeto principal es la compra, venta, alquiler de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales, actividades de cultivo y venta de productos agrícolas y ganaderos, actividades de asesoramiento empresarial, pudiendo asociarse a otras compañías constituidas o a constituirse, cuyo objeto sea similar o complementario y en general toda clase de actividades comerciales e industriales permitidos por la ley, que tengan relación con el objeto social de la misma.

La duración de la compañía será de setenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la Escritura de Constitución.

La empresa desarrolla sus actividades en el domicilio legal ubicado en la ciudad de Quito en la Calle Robles Número: 653 Intersección: Av. Amazonas Edificio Proinco Calisto Piso: 2 Oficina 201 y su número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) es 1790457044001.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

---

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

#### ***a) Bases de presentación***

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso

de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los Estados Financieros.

**b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo, en un plazo inferior a tres meses. No poseen restricciones de ninguna índole.

**c) Cuentas por Cobrar.**

Las cuentas por cobrar corresponden a los montos adeudados por los clientes, por los servicios y productos vendidos en el curso normal de las operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario se presentan como activos no corrientes.

La Compañía al final de cada periodo evalúa si hay evidencia objetiva de deterioro de las cuentas por cobrar. El monto de la pérdida se mide por la diferencia entre el valor en libros de la cartera comercial y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Para los saldos por vencer mayores a un año y superiores a US \$ 5.000 se debe calcular un interés al 31 de diciembre del 2019, para lo cual se aplicará una tasa del 10%, salvo en los casos de que exista una tabla de amortización.

**d) Provisión Cuentas Incobrables.**

Para los saldos vencidos la Compañía realiza un análisis de vencimiento (edad de la cartera) para determinar su deterioro de la siguiente manera:

- Saldo de cuentas por cobrar menores de 1 año y sin considerar el valor, no se realiza la provisión de cuentas incobrables.
- Saldos de cuentas por cobrar mayores a 1 año y superiores a US \$ 5.000 se debe realizar una provisión de cuentas incobrables cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

**e) Activos por Impuestos Corrientes.**

Se registra los créditos tributarios por Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a la Renta, así como los anticipos entregados por concepto de Impuesto a la Renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

**f) Propiedades, Planta y Equipo.**

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración de la Compañía, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente, los mismos que se encuentran registrados a valor razonable.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el valor de los activos menos su valor residual.

<b>Concepto</b>	<b>Vida Útil</b>	<b>%</b>
Edificios	50 años	2
Instalaciones	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10
Equipos de Oficina	10 años	10
Maquinaria y Equipo	10 años	10
Equipos de Computación	3 años	33.33
Vehículos	5 años	20

**g) Inversiones.**

La empresa ESVERGLO S.A. durante el año 2019 cuenta con inversiones financieras. De todas estas inversiones existen los certificados de inversión, contratos de mutuo, las tablas de amortización y las garantías correspondientes, así como las escrituras de constitución del Fideicomiso San Sebastián.

En el año 2014 Esverglo S.A. adquirió los derechos fiduciarios de la empresa Omnitradíng que luego se convierte en Fideicomiso Jardines San Sebastián, en el cual se aporta un terreno de 54.2

hectáreas ubicado en Pifo para desarrollar un Proyecto inmobiliario, desde ese año hasta el 2019 se han realizado varios aportes por lo que el valor total invertido en este Fideicomiso a la fecha de emisión de este informe es de \$ 5.509.085

La administración de la Compañía ha decidido no realizar el ajuste al valor patrimonial proporcional en vista de que el Fideicomiso Mercantil Jardines San Sebastián se encuentra en proceso de ejecutar el proyecto de construcción. Las acciones en la Corporación la Favorita (Supermaxi) se encuentran registradas a valor de mercado.

**h) Cuentas por pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar.**

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago con Empresas Relacionadas y Accionistas.

**i) Cuentas por Pagar Relacionadas.**

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago con Empresas Relacionadas y Accionistas.

**j) Provisiones por Beneficios a Empleados.**

Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios sociales en favor de los empleados, incluyendo los beneficios pactados durante una contratación del personal de la empresa.

**k) Provisión Jubilación Patronal y Desahucio**

El monto de la provisión para la Jubilación Patronal y desahucio es determinado con base en un estudio técnico practicado por un actuario independiente. La Compañía realiza la provisión para jubilación patronal y el desahucio para todos los trabajadores a partir del primer día de servicio.

La compañía presenta su provisión para la Jubilación Patronal y Desahucio de acuerdo al informe emitido al 31 de diciembre del 2019, por la compañía Actuarial Asesoramiento Estratégico, perito independiente calificado.

**l) Préstamos Bancarios.**

Los préstamos bancarios están registrados al valor original del préstamo y los intereses devengados se registran al finalizar el año como intereses por pagar.

La empresa ESVERGLO S.A. al 31 de diciembre del 2019 registra un préstamo del exterior con el Morgan Stanley Bank Smith Barney LLC que se encuentra debidamente registrado en el Banco Central.

**m) Capital.**

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como capital pagado.

**n) Reconocimiento de Ingresos.**

Los ingresos se registran en base al principio del devengado.

**o) Dividendos.**

Los ingresos devengados producto de las inversiones en acciones y percibidas en efectivo se registran en el momento en que se conocen.

**p) Costos y Gastos.**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que en que son incurridos o devengados, independientemente de la fecha en que se haya recibido el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conoce.

**q) Ingresos de Actividades Ordinarias.**

Están conformados principalmente por:

- 1) Intereses financieros
- 2) Intereses en préstamos
- 3) Arriendos de inmuebles
- 4) Dividendos percibidos en efectivo y/o acciones

**r) Gastos**

Los gastos corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedades, muebles y enseres, equipos de computación, vehículos, y equipos y maquinarias, beneficios a empleados, así como de otros gastos asociados a la actividad de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

Los gastos de depreciación son los que se incurre por el uso de sus activos fijos como edificios, instalaciones, muebles y enseres, equipos de oficina, equipo de computación y vehículos.

**s) Impuesto a las ganancias.**

La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2019, asciende a 22% para el % del capital nacional y 25% para % del capital extranjero. El gasto por impuesto a las ganancias corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

**t) Estado de Flujos de Efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

---

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Caja Chica	200	200
Banco Produbanco	-	53.037
Fondo para oficina	-	300
Cheques en tesorería	-	90.750
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>144.287</b>

- (i) Corresponde a los cheques recibidos por la compañía Volketswill S.A. por la venta de dos suites.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

---

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Cuentas por Cobrar Relacionadas	2.290.674	2.349.457
(-) Provisión de cuentas incobrables	(70.016)	(111.385)
<b>Total</b>	<b>2.220.658</b>	<b>2.238.072</b>

- (i) La empresa durante los años 2011, 2012 y 2017 concedió préstamos a sus accionistas, por lo cual se cobra una tasa de interés del 10% correspondiente sobre los saldos, también consta los saldos por cobrar por préstamos otorgados a Rodrigo Paz y Graciela Rodríguez, además del valor por la venta de un inmueble efectuado en el 2012 a Esteban, Gloria y Verónica Paz.

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>
Paz Delgado Julio Rodrigo	435.821
Rodriguez Graciela	275.447
Paz Esteban	798.515
Paz Gloria	198.534
Paz Verónica	338.410
Paz Gladys	85.887
Paz Esteban (Inmueble)	94.537
Paz Verónica (Inmueble)	94.537
Paz Gloria (Inmueble)	17.398
Inmomariscal S.A Intereses	10.372
<b>TOTAL</b>	<b>2.349.457</b>

## **5. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS**

---

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	<b>(Expresado en dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cuentas por Cobrar No Relacionadas	50.024	52.640
(-) Provisión de cuentas incobrables	<u>(13.640)</u>	<u>(26)</u>
<b>Total</b>	<b>36.384</b>	<b>52.614</b>

- (i) En esta cuenta consta al 31 de diciembre del 2019 la deuda que tiene el señor Fernando Pasquel por el valor de USD \$42.556 por el arriendo del parqueadero. Esta cuenta tiene realizada una provisión para el año 2018 por cuentas de incobrables por el valor de USD \$ 13.640

## **6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

---

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

**VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.***Auditoría-Consultoría-Impuestos*

	<b>(Expresado en dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	1.202.949	(i) 632.337
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas	104.228	(ii) 76.994
(-) Provisión por Deterioro	(14.079)	(18.544)
Anticipos	6.453	3.845
<b>Total</b>	<b>1.299.551</b>	<b>694.632</b>

- (i) En este rubro consta el valor por cobrar a Christian Paz Jess por concepto de préstamos efectuados con la autorización de Rodrigo Paz durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017 que al 31 de diciembre del 2018 alcanza el valor de US \$ 247.949, y al 31 de diciembre del 2019 aumenta a USD \$ 341.896, y del cual se cobra una tasa de interés del 10% correspondiente sobre los saldos en esta cuenta también se refiere a los préstamos efectuados a CLUB LDU por el valor de USD \$955.000 y que al 31 de diciembre el saldo es de USD \$290.441
- (ii) En este rubro constan las otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas (Empleados) que al 31 de diciembre del 2019 alcanza el valor de US \$ 76.994, valores que se van cobrando mensualmente a través del rol de pagos y de pagos directos de los deudores. Esta cuenta tiene realizada una provisión para el año 2019 por cuentas incobrables por el valor de US \$ 18.544.

**7. CUENTAS POR COBRAR FISCALES**

Un resumen de esta cuenta al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	<b>(Expresado en dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Crédito Tributario IVA	22.694	32.684
Pagos Anticipados IR	111.806	(i) 80.383
<b>Total</b>	<b>134.501</b>	<b>113.067</b>

- (i) Corresponde a retenciones en la fuente que se le realizaron en el ejercicio fiscal y del anticipo de impuesto a la renta.

## 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El detalle de la Cuenta Propiedades, Planta y Equipo al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
<b>No Depreciable</b>		
Terrenos	2.249.363	2.249.363
<b>Depreciable</b>		
Maquinaria y Equipo	35.879	35.879
Edificios	2.284.014	2.284.014
Remodelaciones	39.886	42.949
Muebles y Enseres	9.537	9.537
Equipos de Computación	5.623	7.618
Vehículos	98.661	98.661
Otras propiedades, planta y equipo	765.000	433.365
<b>Subtotal</b>	<b>5.487.964 (i)</b>	<b>5.161.387</b>
(-) Depreciación Acumulada	(190.773) (ii)	(254.685)
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>5.297.190</b>	<b>4.906.702</b>

- (i) El movimiento de los activos fijos es como se muestra a continuación:

	(Expresado en dólares)	
<b>Saldo neto al inicio de año</b>		<b>5.487.964</b>
<b><u>Adiciones</u></b>		<b>13.423</b>
Remodelaciones	(a) 3.063	
Equipos de Computación	(b) 1.995	
Otras propiedades, planta y equipo	(c) 8.365	
<b><u>Ventas/Bajas</u></b>		<b>(340.000)</b>
Otras propiedades, planta y equipo	(d) (340.000)	
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>5.161.387</b>

**VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.***Auditoría-Consultoría-Impuestos*

- (a) Corresponde al pago de honorarios por el diseño de interior de la oficina a la Sra. Paulina Moncayo por el valor de USD \$3.063 según factura N°525
- (b) Corresponde a la adquisición de una Copiadora por el valor de USD \$1.995, al proveedor Ecuacopia Cía. Ltda. según factura N°53149.
- (c) Corresponde al pago del Impuesto a las alcabalas, Impuesto a la utilidad y contribuciones especiales por un valor total de USD \$8.365
- (d) Corresponde a la venta de 4 suites como se detalla a continuación:

CANTIDAD	FECHA	SUITE	TIPO DCTO	COMPRADORES	VALOR
1	5/11/2019	E-170 Y PARQ VE-308	Escritura de CompraVenta	Ricaurte Vela José Francisco. Aguas Naranjo Christyan Mauricio.	85.000
2	13/6/2019	W-257 Y PARQ VE-319, W-256 Y PARQ VE- 360	Escritura de CompraVenta	Volketswill S.A.	170.000
1	17/5/2019	E-120 Y PARQ VE-265	Escritura de CompraVenta	Química Comercial Cía. Ltda.	85.000
<b>TOTAL</b>					<b>340.000</b>

- (ii) El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

(Expresado en dólares)

Saldo al 31 de diciembre del 2018	(190.773)
Depreciación del periodo 2019	(63.912)
<b>Dep. acumulada al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>(254.685)</b>

**9. INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2019 la empresa tiene las siguientes inversiones:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
<b>Relacionadas</b>		
Fideicomiso Jardines San Sebastián	2.127.331 (i)	5.509.085
Sociedad de Hecho Fortaleza	1.917	-
<b>No Relacionadas</b>		
Corporación la Favorita - Supermaxi	1.302.311 (ii)	1.408.284
<b>Total</b>	<u>3.431.559</u>	<u>6.917.368</u>

- (i) Fideicomiso Jardines San Sebastián - Omnitrading: ESVERGLO S.A. adquirió en el año 2014 los derechos fiduciarios en el 16,33% en la empresa Omnitrading - Fideicomiso Mercantil Ciudad Empresarial, que luego se convierte en el Fideicomiso Jardines San Sebastián. Se aporta en un terreno de 54.2 hectáreas, ubicado en la Parroquia rural de Pifo, para desarrollar un proyecto inmobiliario en un precio de US \$ 1.333.333. En el año 2015 se realiza un aporte al proyecto de US \$ 250.000 por lo cual en este año el valor de esta inversión es de US 1.583.333.

En el año 2016 se realiza dos aportes al proyecto que suman el valor de US \$ 92.668, además se compró el 10% del valor del proyecto a Omnitrading Corp. Ecuador en el valor de US \$ 425.000, con lo suma al 31 de diciembre del 2016 el valor de US \$ 2.101.001 por lo cual la participación de ESVERGLO S.A. en este proyecto es de 26.33%. En el año 2017 realiza un aporte del valor de US \$ 26.330 por lo cual el valor total invertido en este Fideicomiso es de US \$ 2.127.331.

Durante el año 2019 se realiza varios aportes dando un total de USD \$3.381.754 los cuales detallamos a continuación; por lo cual en este año el valor total de esta inversión es de USD \$5.509.085

FECHA	VALOR DEL APORTE
22/3/2019	170.000
8/5/2019	145.996
18/6/2019	263.300
27/9/2019	2.593.627
25/11/2019	208.831
<b>TOTAL</b>	<b>3.381.754</b>

- (ii) Corporación la Favorita - Supermaxi: la Empresa ESVERGLO S.A adquiere en el año 2014 US \$ 1.000.000, de acciones en la Corporación la Favorita – Supermaxi. Durante el año 2015 realiza una adquisición adicional de acciones por el valor de US \$ 400.000; además en este año ESVERGLO S.A. recibe un dividendo en acción por el valor de US \$ 275.514, y realiza un ajuste en menos por US \$ 7.693 por concepto de comisiones pagadas. El 19 de febrero del 2016 la Gerente de Acciones de la Empresa La Favorita informa que ESVERGLO S.A. al 31 de diciembre del 2015 tiene en su propiedad 430.431 acciones y que el precio de mercado de cada acción es de US \$ 2,30, por lo cual la inversión de ESVERGLO S.A. en la empresa la Favorita para el año 2015 es de US \$ 989.991, lo cual produce un deterioro de las acciones por el monto de US \$ 677.829.

En el año 2016 ESVERGLO S.A. recibe un dividendo en acción de 38.739 Acciones valorizadas a 1.77 lo cual da un valor de US \$ 68.568. El número de acciones que posee ESVERGLO S.A. en esta fecha es de 469.170 acciones que valorizadas a US \$ 1.80 de acuerdo con la certificación emitida por la Casa de Valores Apolo el 7 de marzo del 2017 da un valor de US \$ 844.506, y se produce una desvalorización del precio de las acciones del valor de US \$ 214.053. Cabe señalar que existe una certificación emitida por la Gerente de Acciones de la Corporación la Favorita en la cual señalan que el valor proporcional VPP con corte al 31 de diciembre del 2016 es de US \$ 2.01. La empresa ESVERGLO siempre ha trabajado con las certificaciones emitidas por la Casa de Valores Apolo. En el año 2016 la empresa realizó una provisión por deterioro de US \$ 214.053.

Para el 1 de enero del 2017 la empresa ESVERGLO S.A. era propietaria de 469.170 acciones en la Corporación la Favorita, y durante el año 2017 se recibió dividendos en acciones de 30.130, con lo cual el número de acciones subió a 499.300 acciones que valorado al US\$ 1.95 según certificación de Stratega Casa de Valores (Casa de Valores Apolo), el valor de la inversión llega a US \$ 973.635. En vista de los resultados positivos obtenidos en este año, se reversó la provisión realizada en el año 2016.

En julio del 2018 ESVERGLO S.A recibe de la Corporación Favorita dividendos en acciones de 34.434 con lo cual el número de acciones incrementa a 533.734 acciones que valorado al USD\$ 2,44 según certificación de VectorGlobal WMG Casa de Valores S.A, el valor de la inversión llega a USD \$ 1.302.311.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía ESVERGLO S.A, recibe de la Corporación Favorita dividendos en acciones de 38.739, por lo que el número de acciones subió a 572.473 que valorado a USD \$ 2,46 según Mercapital Casa de Valores S.A., el valor de la inversión llega a USD \$ 1.408.284

**10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO**

El movimiento de cuentas por cobrar largo plazo durante el año 2019 es como sigue:

	<b>(Expresado en dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Inmomariscal	49.189 <b>(i)</b>	-
Sport Planet S.A	541.086 <b>(ii)</b>	991.831
Sociedad de Hecho Fortaleza	598.000 <b>(iii)</b>	-
Yoa Inmoconstrucciones Cia. Ltda	- <b>(iii)</b>	300.000
Ramiro Eduardo Vallejo Aguirre	- <b>(iii)</b>	300.000
<b>Total</b>	<b>1.188.275</b>	<b>1.591.831</b>

- (i) En el año 2011 la empresa le concedió un préstamo a la compañía Inmomariscal por US \$ 300.000, con una tasa de interés del 8%. A la fecha de emisión de este informe, la empresa Inmomariscal cancelo el valor de US \$ 122.000; de los cuales los US\$ 110.364 son los que mantiene como activo corriente y hace un abono a esta cuenta por el valor de US \$ 11.636.

Al 31 de diciembre del 2019 se realizó un ajuste, reclasificando el valor de USD \$49.189 a la cuenta por cobrar del Señor Esteban Paz.

- (ii) Sport Planet: ESVERGLO S.A. concedió un crédito de US \$ 1.500.000, a la empresa Sport Planet, pagaderos en 60 cuotas iguales a una tasa de interés del 8%, en base a una tabla de amortización. Este préstamo tiene dos avales personales y la prenda comercial ordinaria de las acciones de Sport Planet, que son de propiedad de Esteban Paz Rodríguez y Andrés Bueno; para el año 2018 el valor de este préstamo se mantiene en USD \$541.086.

En el 2019 se reclasifico de corto plazo el valor de \$429.499 y se realiza un ajuste de \$21.247 por diferencia de interés del pagaré, el 05 de diciembre del 2019 se firma un Pagaré a la orden de Esverglo por el valor de \$991.831 por un plazo de 3.313 días con una tasa de interés del 5%.

- (iii) La empresa le concedió un préstamo a la Sociedad de Hecho Fortaleza, el cual debe ser cancelado al termino y liquidación del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial “ALTAVISTA”.

En abril del 2019 se firmó una escritura pública de cesión, disolución y adjudicación de la Sociedad de Hecho Fortaleza en donde Esverglo cede sus derechos a Yoa Inmoconstrucciones Cía. Ltda. y a Eduardo Ramiro Vallejo por el valor de USD \$300.000 a cada uno.

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

---

El movimiento de cuentas y documentos por pagar relacionados durante el año 2019 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Plucaribe	<u>1.380.102</u>	<u>1.532.441</u>
Total	1.380.102	1.532.441

(i) Corresponde a un acuerdo de Cesión de Créditos celebrado el 21 de noviembre del 2018 en el cual la compañía PLUCARIBE HOLDINGS S.A cede y transfiere a favor de la compañía ESVERGLO S.A la acreencia a su favor que le debe el CLUB LIGA DEPORTIVA UNIVERSITARIA por el valor inicial de USD \$1.170.000 y la diferencia por ajustes.

Al 31 de diciembre del 2019 el valor por pagar es de USD \$1.532.441, este valor incrementa por el acuerdo de cesión de créditos en el que PLUCARIBE HOLDINGS S.A., cede y transfiere a favor de la compañía ESVERGLO S.A. la acreencia a su favor que le debe el CLUB LIGA DEPORTIVA UNIVERSITARIA por el valor de USD \$500.000

**12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS -  
PROVEEDORES**

---

El movimiento de cuentas y documentos por pagar durante el año 2019 es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2018		2019
Proveedores	13.965	(i)	36.672
<b>Total</b>	<b>13.965</b>		<b>36.672</b>

(i) Un detalle de los proveedores a continuación:

PROVEEDOR	VALOR
Diners Club (Tc Veronica)	16.119
Travel Point	14.102
BMI Igualas Medicas Del Ecuador	6.078
Bmi Del Ecuador	12
Edificio Proinco Calisto	122
Wilson Chavez	239
<b>TOTAL</b>	<b>36.672</b>

Al 31 de diciembre del 2019 la Administración de la Compañía no realizó el ajuste a valor presente de las cuentas por pagar ya que no tiene proveedores por vencer, todos ellos son a corto plazo.

**13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

---

El movimiento de estas obligaciones por pagar es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Sobregiro ocasional	<u>71.295</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b>71.295</b>	<b>-</b>

#### **14. INTERESES POR PAGAR AL EXTERIOR**

---

El movimiento de esta cuenta por pagar por concepto de intereses al Banco Morgan Stanley durante el año 2019, se continúa registrando de conformidad al contrato de préstamo suscrito con esta institución financiera y de acuerdo a las tablas de amortización, por lo cual los saldos son como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Banco Morgan Stanley	<u>498.784</u>	<u>560.811</u>
<b>Total</b>	<b>498.784</b>	<b>560.811</b>

#### **15. IMPUESTOS POR PAGAR**

---

Un detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Retención IVA	7.508	2.729
Retención Impuesto Renta	3.677	3.038
Impuesto a la Renta corriente	<u>45.426</u>	<u>(i) 43.061</u>
<b>Total</b>	<b>56.610</b>	<b>48.828</b>

- (i) La empresa ha registrado por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019, el valor correspondiente a las Retenciones por IVA e Impuesto a la Renta, además el Impuesto

a la Renta por pagar de la empresa del ejercicio 2019 conforme a las disposiciones legales como se muestra en la nota 27.

## **16. BENEFICIOS SOCIALES E IESS**

---

Un detalle de los Beneficios Sociales por Pagar al 31 de diciembre del 2019 se detalla a continuación:

	<b>(Expresado en dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
IESS Aporte Personal, Patronal	3.400	3.549
IESS Fondo de Reserva Prov.	1.309	668
IESS Préstamos	-	884
IECE y SECAP	142	172
Décimo Tercero y Cuarto Sueldo Prov.	3.109	3.242
Participación Trabajadores	9.662	(i) 8.697
<b>Total</b>	<b>17.622</b>	<b>17.212</b>

- (i) La empresa ha registrado por el Ejercicio Fiscal terminado al 31 de diciembre del 2019, el valor correspondiente a la Participación de las Utilidades para los Empleados, conforme a las disposiciones legales laborales como se muestra en la Nota 26.

## **17. PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

---

De conformidad con la normativa vigente la compañía al 31 de diciembre reconoció en sus pasivos la Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio de sus empleados de acuerdo al cálculo actuarial realizado por la Compañía Actuarial Asesoramiento Estratégico, un detalle a continuación:

	<b>(Expresado en Dólares)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Jubilación Patronal	129.197 (i)	143.749
Desahucio	31.372 (ii)	36.556
<b>Total</b>	<b>160.569</b>	<b>180.305</b>

**VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.**

*Auditoría-Consultoría-Impuestos*

- (i) La compañía según su política registra la provisión por jubilación patronal desde el primer día que ingresa el trabajador, a continuación, un detalle según el cálculo actuarial al 31 de diciembre del 2019:

	<b>(Expresado en dólares)</b>
	<b>2019</b>
Saldo inicial	129.197
Costo laboral por servicios actuales	24.962
Costo financiero	5.626
Pérdida (Ganancia) actuarial	(9.794)
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	<u>(6.243)</u>
<b>Saldo final</b>	<b>143.749</b>

Las hipótesis actuariales usadas para el cálculo de la Jubilación Patronal, son las siguientes:

	<b>2019</b>
Tasa de descuento	3,64%
Tasa de incremento salarial	8,00%
Tasa de Rotación (promedio)	11,80%
Tablas de Invalidez y Mortalidad	TM IESS 2002

- (ii) A continuación, un detalle según cálculo actuarial al 31 de diciembre del 2019 de la provisión por desahucio:

	<b>2019</b>
Saldo inicial	31.372
Costo laboral por servicios actuales	4.080
Costo financiero	1.356
Pérdida (Ganancia) actuarial	(252)
Desahucios pagados	<u>-</u>
<b>Saldo final</b>	<b>36.556</b>

**18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO**

Un detalle de las obligaciones con Instituciones financieras a continuación:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Préstamos Bancarios externos	<u>7.500.000</u>	<u>10.300.000</u>
Total	<u>7.500.000</u>	<u>10.300.000</u>

- (i) La empresa ESVERGLO S.A. durante los años 2014 y 2015 obtuvo 2 préstamos bancarios con el Banco Morgan Stanley Barney LLC, ubicado en Miami – Estados Unidos (1) por US \$ 4.000.000 y (2) US \$ 3.500.000 que vencían en los años 2019 y 2020 respectivamente.

Durante el año 2019 la compañía solicita dos préstamos por el valor de USD \$2.600.000 y \$200.000, y solicita que se unifiquen todos los préstamos por lo que al 31 de diciembre el valor por pagar por préstamos bancarios es de USD \$10.300.000 el mismo que tiene las siguientes características:

- Entidad Prestamista: Morgan Stanley Barney LLC
- Deudor: ESVERGLO S.A.
- Moneda y Monto: USD 10.300.000
- Plazo: 1800 días
- Tasa de Interés: Variable 2.44% (Tasa de Interés con base a libor)
- Base de cálculo: Año 365 días, mes 30 días
- Forma de pago: Un solo pago (AL VENCIMIENTO)
- Fecha del contrato: 2019-11-26
- Fecha de tope de pago: 2024-11-26

Estos recursos se han invertido y colocado en negocios y/o inversiones que tienen relación con el objeto social de la compañía.

**19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS**

---

Un resumen de otras cuentas por pagar no relacionadas al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Guevara Patricio	155.502	90.902
Troya Cesar	95.573	50.886
<b>Total</b>	<b>251.075</b> (i)	<b>141.787</b>

- (i) Corresponde a valores pendientes por pagar de Jubilación Patronal y Desahucio, que según un acuerdo entre las partes y las actas de pago estos valores serán cancelados durante los años 2019 y 2020.

**20. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES Y OTROS**

---

La empresa ESVERGLO S.A. el 11 de diciembre 2015 adquirió el Inmueble ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso el cual fue arrendado con opción de compra a la Corporación Azende S.A. – Dávila Corral CLAYSBERT & ASOCIADOS DACORCLAY CIA. LTDA., de acuerdo al Contrato de Negociación celebrado el 10 de diciembre del 2015 y elevado a escritura pública el 11 del mismo mes y año en la Notaría Vigésima Quinta. La empresa Dávila Corral Claysbert & Asociados Dacorclay Cía. Ltda., debe pagar a ESVERGLO S.A. unos valores en calidad de anticipo a la Opción de Compra, de acuerdo a la tabla adjunta al Contrato de Negociación y al Contrato de Arriendo celebrado entre las partes.

El valor recibido por parte de ESVERGLO hasta el 31 de diciembre del 2019 alcanza el valor de US \$ 700.000.

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Anticipos Recibidos de Dávila Corral	525.000	700.000
Garantías Recidas	1.550	2.550
<b>Total</b>	<b>526.550</b>	<b>702.550</b>

**21. CAPITAL SUSCRITO**

---

Un resumen del movimiento del Capital al 31 de diciembre del 2019 se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>CEDULA DE IDENTIDAD PASAPORTE</b>	<b>NACIONALIDAD</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	<b>% PORCENTAJE</b>	<b>ACCIONES</b>
Paz Rodríguez Gloria	1703850212	Ecuatoriana	480.703	30,01	480.703
Paz Rodríguez Verónica	1704195716	Ecuatoriana	320.529	20,01	320.529
Paz Rodríguez Esteban	1704740222	Ecuatoriana	320.531	20,01	320.531
Plucaribe Holdings S.A.	SE-Q-00005307	Panamá (i)	480.000	29,97	480.000
<b>TOTAL</b>			<b>1.601.763</b>	<b>100,00</b>	<b>1.601.763</b>

- (i) Los socios Gloria, Verónica y Esteban Paz Rodríguez vendieron 480.000 acciones a razón de 160.000 cada uno, que mantienen en ESVERGLO S.A., a la empresa PLUCARIBE Holdings S.A. cuyo domicilio es en la ciudad de Panamá.

**22. RESERVA LEGAL**

---

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(Expresado en dólares)

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Reserva Legal	<u>21.833</u>	<u>27.631</u>
<b>Total</b>	<b>21.833</b>	<b>27.631</b>

**23. RESERVA FACULTATIVA**

---

La empresa al 31 de diciembre del 2019 como Reserva Facultativa cuenta con un saldo por el valor de US \$ 11.112, que se viene arrastrando de los años pasados.

**24. RESULTADOS ACUMULADOS**

---

Un resumen de esta cuenta a continuación:

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Reserva de Capital	3.060.367	3.060.367
Reserva por valuacion	206.298	206.298
Aporte Futura Capitalizacion	50.921	50.921
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	<u>(61.764)</u>	<u>(58.878)</u>
<b>Total</b>	<b>3.255.822</b>	<b>3.258.707</b>

**25. OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

---

	(Expresado en dólares)	
	2018	2019
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	(61.144)	(61.144)
Desvalorización de Acciones	<u>(910.921)</u>	<u>(910.921)</u>
<b>Total</b>	<b>(972.065)</b>	<b>(972.065)</b>

**26. INGRESOS Y GASTOS**

---

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía obtuvo los siguientes valores por ingresos operacionales y gastos correspondientes a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciaciones entre otros:

(Expresado en dólares)

2019

Total Ingresos	816.270
Total Gastos	<u>(758.289)</u>
Utilidad del ejercicio	57.981

## 27. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

En el año 2019 la empresa obtuvo un rendimiento positivo que generó Utilidades a repartir a los trabajadores de acuerdo a las leyes vigentes en la República del Ecuador.

Se muestra a continuación lo que sucedió en el ejercicio 2019:

(Expresada en dólares)

Utilidad del Ejercicio en el ejercicio 2019	57.981
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>8.697</u>
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	49.284

## 28. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario para las sociedades constituidas en el Ecuador, calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país mediante el aumento del capital, el 22 % sobre el resto de utilidades (para accionistas nacionales) y el 25% (para accionistas del exterior).

Una conciliación del impuesto a la renta, calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal es como sigue:

# VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.

Auditoría-Consultoría-Impuestos

(Expresada en dólares)

Utilidad del Ejercicio	(i)		57.981
(-) 15% Participación Trabajadores	(ii)		8.697
(-) Ingresos Excentos			-
(+) Gastos no deducibles			138.762
(+) 15% Participación atribuibles a ingresos excentos			-
(=) Base para el cálculo de Impuesto a la Renta			<u>188.046</u>
Accionistas Nacionales	70,03	131.689	
Accionistas Extranjeros	29,97	<u>56.357</u>	
Impuesto a la Renta AN	22%	28.972	
Impuesto a la Renta Aex	25%	<u>14.089</u>	<u>43.061</u>

(Expresado en dólares)

Impuesto a la renta causado	43.061
Anticipo Impuesto a la Renta	34.505

Impuesto por Pagar	43.061
(-) Pago Anticipo Julio - Septiembre	(34.505)
(-) Credito tributario de años anteriores	(16.988)
(-) Retenciones de Imp. A la Renta que le han sido efectuadas (2019)	<u>(28.890)</u>
<b>SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA</b>	<b>(37.322)</b>

(i) Ver Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

(ii) Este valor corresponde al 15% de Participación Trabajadores.

## 29. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

---

En notas anteriores se ha dejado detallado las Partes Relacionadas, por lo que a continuación se presenta un resumen:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
ACTIVO	6.811.146	10.082.711
PASIVO	1.380.101	1.532.441
<b>Total</b>	<b>8.191.247</b>	<b>11.615.152</b>

### **30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO**

---

En el curso normal de sus negocios y actividades de funcionamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, a consecuencia, sus resultados.

#### **Marco de Administración de Riesgos**

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 riesgos 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 misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos 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 que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se detalla los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

➤ **Riesgo País**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. El riesgo País al 31 de diciembre del 2019 fue de 8,26% (826 p).

➤ **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de 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 Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos reales; en el año 2019, el índice de liquidez fue de 1.48; lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de sus recursos corrientes. En otras palabras, por cada dólar de deuda la Compañía puede cubrir la totalidad con sus activos corrientes y tendría un remanente de USD\$ 0.48.

➤ **Riesgo 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 las cuentas por cobrar comerciales. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2018	2019
Cuentas por cobrar no relacionadas	50.024	52.640

➤ **Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la

optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Las relaciones de pasivos con el patrimonio y con activos, indican que la Compañía mantiene un alto nivel de pasivos, puesto que, al 31 de diciembre de 2019, el 81% de los activos se encuentran financiados con fondos de terceros.

➤ **Riesgos de calidad de productos y servicio**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la entrega del producto y servicio en condiciones adecuadas.

➤ **Riesgo operacional**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida.

## **31. ASPECTOS RELEVANTES**

---

### **ASPECTOS ECONÓMICOS**

- ✓ A noviembre del 2019 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 56.780 millones de dólares equivalentes al 52,03% del PIB y esta sigue en aumento debido a que el gobierno continúa con el mismo sistema socioeconómico de su predecesor.
- ✓ A inicios del año 2020 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 61,72 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado razón por la cual, en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 4% del PIB.
- ✓ Por una única vez, se establece la reducción del diez por ciento (10%) del impuesto

a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo afectadas por los graves incidentes derivados de la paralización que provocó la declaratoria de estado de excepción. El Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno establecerá los requisitos y condiciones para la aplicación de esta reducción.

- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra una baja de 0.9 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre diciembre del 2018 y el mismo mes del 2019.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2020 es de USD 400. Este monto representa un incremento de cuatro dólares respecto al salario vigente en el 2019.
- ✓ Sobre el déficit fiscal, el gobierno afirma que éste fue 4.043 millones de dólares (4% del PIB) en 2019, y estima que será de 3.384 millones en 2020.
- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador en el mes de octubre, se estimó una pérdida para el País de 821.68 millones, estas pérdidas significaron un impacto negativo de 0,13 en la previsión del PIB a precios constantes para 2019.

### **ASPECTOS TRIBUTARIOS**

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial Suplemento N° 111 Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

#### **Reformas Ley de Régimen Tributario Interno**

- Art 8.1. de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria establece: las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a la Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.”
- Eliminación del anticipo obligatorio de Impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del

ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en base a la tabla determinada por el SRI. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado (IVA), solo podrá ser usado hasta cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.
- La tarifa de Impuesto a la Renta para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales 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.

#### **Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador**

- Según el Art 41 de la Ley Orgánica De Simplificación y Progresividad Tributaria, se sustituyen los numerales 3, 5,6, 7,8, 13 referente a las Exenciones.

#### **Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales**

El Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante Resolución No. NAC-DGERCGC19-00000063, actualizó los rangos de las tablas establecidas para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas, incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio a título gratuito de bienes y derechos para el periodo fiscal 2020.

**VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.***Auditoría-Consultoría-Impuestos*

<b>AÑO 2020</b>			
<b>En dólares</b>			
<b>Fracción Básica</b>	<b>Exceso Hasta</b>	<b>Impuesto a la Fracción Básica</b>	<b>% Impuesto Fracción Excedente</b>
0	11.315,00	0	0%
11.315,01	14.416,00	0	5%
14.416,01	18.018,00	155	10%
18.018,01	21.639,00	515	12%
21.639,01	43.268,00	950	15%
43.268,01	64.887,00	4.194	20%
64.887,01	86.513,00	8.518	25%
86.513,01	115.338,00	13.925	30%
115.338,01	En adelante	22.572	35%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

<b>AÑO 2020</b>			
<b>En dólares</b>			
<b>Fracción Básica</b>	<b>Exceso hasta</b>	<b>Impuesto sobre la fracción básica</b>	<b>% Impuesto sobre la fracción excedente</b>
0	72.090,00	0	0%
72.090,01	144.180,00	0	5%
144.180,01	288.361,00	3.605	10%
288.361,01	432.571,00	18.023	15%
432.571,01	576.772,00	39.654	20%
576.772,01	720.952,00	68.494	25%
720.952,01	865.113,00	104.539	30%
865.113,01	En adelante	147.787	35%

**32. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe de auditoría (julio de 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Dirección de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros. Es importante señalar la situación crítica que se encuentra atravesando el país y el mundo y por el mismo hecho a fin de controlar la pandemia

mundial del Coronavirus, a partir del 16 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc..

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que sus actividades sean cerradas o limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la compañía.

--- FIN ---