



EQUIDOR S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

EQUIDOR S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
EQUIDOR S.A.
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EQUIDOR S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **EQUIDOR S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256614 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 636 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Párrafo de énfasis:

5. Queremos llamar la atención a la Nota BB de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia de "COVID-19". Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 10.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe un indicio relacionado con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

17 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFEcuador K co.

Registro No. SC-RNAE-002

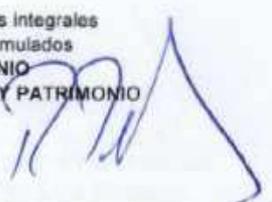


Manuel García Andrade
Socio

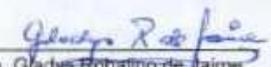
EQUIDOR S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	287.925	264.383
Inversiones en instrumentos financieros (Nota I)	500.000	250.000
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota J)	47.178	43.657
Cuentas y documentos por cobrar a terceros (Nota K)	19.824	1.257.316
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota Y)	165.811	84.065
Inventario (Nota L)	2.022.657	2.035.841
Activos por impuestos corrientes (Nota M)	34.883	37.724
Otros activos corrientes	8.137	7.417
Porción corriente de inversiones en instrumentos financieros (Nota P)	<u>70.833</u>	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3.157.248	3.980.403
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota N)	123.508	142.698
Obras en ejecución (Nota O)	41.075	41.075
Activos por impuestos diferidos	14.469	1.697
Inversiones en instrumentos financieros (Nota P)	161.063	25.646
Activo por derecho de uso	3.534	
Otros activos (Nota Q)	<u>147.970</u>	<u>139.812</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	491.619	350.928
TOTAL ACTIVOS	3.648.867	4.331.331
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas (Nota R)	44.938	96.848
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota Y)	5.276	498.294
Anticipos de clientes		76.110
Otras obligaciones corrientes	<u>19.195</u>	<u>17.499</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	69.409	688.751
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Pasivo por arrendamiento	3.698	
Provisiones por beneficios a empleados (Nota S)	<u>69.831</u>	<u>57.796</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	73.529	57.796
PATRIMONIO (Nota T)		
Capital social	2.361.480	2.361.480
Reservas	113.121	111.682
Otros resultados integrales	222.686	265.050
Resultados acumulados	<u>808.642</u>	<u>846.572</u>
TOTAL PATRIMONIO	3.505.929	3.584.784
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.648.867	4.331.331



Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

EQUIDOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota U)	241.058	421.590
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:		
Costo de venta	967	120.483
Gastos de administración y ventas (Nota V)	461.708	499.300
	<u>462.675</u>	<u>619.783</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	(221.617)	(198.193)
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO (Nota W)	175.946	202.295
GASTOS FINANCIEROS		21
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>(45.671)</u>	<u>4.081</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota X)		612
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota X)	3.592	3.727
Diferido	<u>(12.772)</u>	<u>(1.697)</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(36.491)	1.439
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
<i>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente en resultados:</i>		
Reconocimiento de costo amortizado de cuentas por pagar	(42.364)	42.364
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u><u>(78.855)</u></u>	<u><u>43.803</u></u>
 _____ Ricardo Palau Dueñas Gerente General		 _____ Sra. Gladys Robalino de Jaime Contadora General

Vea notas a los estados financieros

EQUIDOR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en US\$Dólares)

	Reservas			Otros resultados integrales			Resultados acumulados			
	Capital social	Legal	Facultativa	Superavit por revaluación PPE	Ganancias (pérdidas) actuariales	Otros	Resultados de la adopción por primera vez de las NIIF	Reserva de Capital	Utilidad no distribuida de ejercicios anteriores	TOTAL
Saldo al 1 de enero de 2018	2.361.480	79.467	29.494	222.222	464		(847.228)	2.119.625	(432.263)	840.134
Utilidad del ejercicio			2.721						1.439	1.439
Aumento de reserva facultativa						42.364			(2.721)	(2.721)
Reconocimiento de costo amortizado cuentas por cobrar										
Ajuste por deterioro de cuentas por cobrar										
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.361.480	79.467	32.215	222.222	464	42.364	(847.228)	2.119.625	(425.825)	848.572
Pérdida del ejercicio									(35.491)	(35.491)
Amortización de la provisión costo amortizado						(42.364)				
Distribución utilidad 2018 a reservas		144	1.295						(1.439)	(1.439)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.361.480	79.611	33.510	222.222	464		(847.228)	2.119.625	(463.755)	808.642

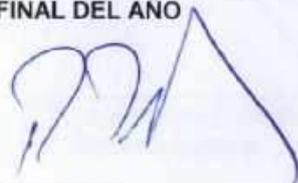
Ricardo Páez Dueñas
Gerente GeneralSra. Gladys Rodríguez Jara
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

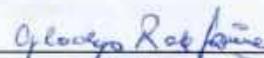
EQUIDOR S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y terceros	1.475.029	459.597
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.165.353)	(614.512)
Otros ingresos y gastos, neto	175.946	202.295
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	485.622	47.380
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición o venta de propiedades, maquinarias y equipos, neto	(465)	(46.858)
Inversiones en instrumentos financieros	(456.250)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(456.715)	(46.858)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con instituciones financieras, neto		
Pagos por pasivos por derecho de uso	(3.370)	
Pago jubilación patronal y desahucio	(1.995)	(1.987)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(5.365)	(1.987)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23.542	(1.465)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	264.383	265.848
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	287.925	264.383



Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Gerente General

Vea notas a los estados financieros

EQUIDOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

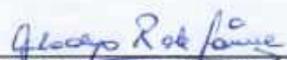
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PÉRDIDA/UTILIDAD DEL EJERCICIO	(36.491)	1.439
Transacciones que no representan movimientos de efectivo:		
Deterioro y baja de cuentas por cobrar, neto	9.998	9.360
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	19.655	31.324
Amortización activo por derecho de uso	3.534	
Reconocimiento de activo por Impuesto diferido	(12.772)	(1.697)
Provisiones por beneficios a empleados	14.030	7.714
	<u>(2.046)</u>	<u>48.140</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	1.142.227	(16.066)
Inventarios	13.184	(557.602)
Activos por impuestos corrientes	2.841	8.349
Seguros y otros pagos anticipados	(720)	(5.250)
Otros activos	(8.158)	649.128
Cuentas y documentos por pagar, neto	(587.292)	(68.943)
Otros pasivos	(74.414)	(10.376)
	<u>487.668</u>	<u>(760)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>485.622</u>	<u>47.380</u>



Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Sra. Gladys Robaligo de Jaime
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

EQUIDOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

A. EQUIDOR S.A.:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública el 24 de septiembre de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre del mismo año. Sus actividades principales son el relleno hidráulico de superficies de terrenos, la extracción de materiales para la ejecución de todo tipo de relleno y de proyectos de ingeniería, así como la construcción en general, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar los contratos relacionados con tales actividades.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 10 de febrero de 2020 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por (1) los elementos de propiedad, planta y equipo, que se miden a valores revaluados o valores razonables al final de cada periodo de reporte; y (2) los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

(Continuación)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D 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.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado 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. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a préstamos para capital de trabajo, cuyos términos no se han definido). Se registran a su valor nominal (que es el equivalente a su costo amortizado), pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

- Deterioro de activos financieros:

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales. El valor de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un valor igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

- **Baja de activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Inventarios: Los inventarios se miden al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor. El costo de los inventarios comprende los terrenos, insumos, materiales y mano de obra utilizada para la construcción de los departamentos del proyecto Jardines de Puerto Lucía, así como otros costos en los que se haya incurrido para darle su ubicación y condición actual. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- **Medición posterior (Modelo de revaluación):**

Después del reconocimiento inicial, edificios, maquinarias, equipos y vehículos se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría sido calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Los incrementos en el valor en libros de este activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación, excepto si se revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita en resultados en la medida en que se revierta la disminución.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del periodo en la medida que excede el saldo, si existiere alguno, mantenido en el superávit por revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo, en cuyo caso se reconocen en otros resultados integrales.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12.

- **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Inmuebles	20	5
Maquinarias	10	10
Maquinarias y equipos de oficina	10	10
Equipos de computación	3	33.3

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Bienes arrendados: La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha del inicio del arrendamiento. El activo con derecho de uso se valora inicialmente al costo, que comprende el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago realizado en la fecha de inicio o antes de la misma, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento y eliminación del activo subyacente para restaurar dicho activo o el emplazamiento en el que está situado, menos los incentivos por arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se amortiza posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo del arrendamiento, el primero de los dos. Las vidas útiles estimadas de los activos por derechos de uso se determinan sobre la misma base que las de los bienes de uso. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiera, y se ajusta para tener en cuenta ciertas revalorizaciones del pasivo por arrendamiento.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

El pasivo por arrendamiento se valora inicialmente por el valor actual de las cuotas no pagadas en la fecha de inicio, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento o, si dicha tasa no puede determinarse fácilmente, una tasa incremental definida por la Compañía. Generalmente, la Compañía utiliza su tasa deudora incremental como tasa de descuento.

Las cuotas de arrendamiento incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento comprenden pagos fijos determinados en los acuerdos contractuales.

El pasivo por arrendamiento financiero se mide al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Se revaloriza cuando se produce un cambio en las cuotas de arrendamiento futuras como consecuencia de un cambio en un índice o tipo de interés, si se produce un cambio en la estimación de la Compañía, del importe que se espera pagar en virtud de la garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su valoración de si va a ejercer una opción de compra, prórroga o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se revaloriza de esta forma, se realiza el correspondiente ajuste en el importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en el resultado del ejercicio si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Para arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, la Compañía no reconoce activos y pasivos por derechos de uso. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a éstos, como un gasto sobre una base lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Anticipos de clientes: Se registran a su valor nominal y corresponden a los ingresos recibidos por anticipos en efectivo que serán liquidados con la correspondiente factura. Se clasifican como pasivos corrientes pues se liquidan en doce meses contados de la fecha del estado de situación financiera.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabiliza según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Los costos laborales se reconocen en el resultado del período en que se produzcan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficios definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia y otras mediciones de los activos del plan se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio.

Las reducciones o liquidaciones del plan de beneficios definidos disminuyen o eliminan la obligación por beneficios definidos, y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el resultado del período en que se produzcan.

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 sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

▪ **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación entregada o por recibir. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al comprador.

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Costos y gastos: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos": Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Modificaciones a la NIIF 9: Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" (a las que no se aplica el método de la participación).
- Modificaciones a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados" – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- Que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias": específica cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta.

NIIF 16 – Arrendamientos: El análisis efectuado por la Administración de la Compañía y sus consultores independientes determinó que la adopción de la NIIF 16 tuvo un efecto en los estados financieros de la Compañía. Se reconoció un activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento relacionados con la concesión de los espacios destinados para administración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, interpretación, o modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019.		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del valor recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad, de incremento salarial y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el promedio del rendimiento de una muestra representativa de bonos emitidos en el mercado de valores ecuatoriano con una calificación crediticia de "AAA, - A".

Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo, mejoras sobre bienes de terceros y activos intangibles: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

Tasa incremental NIIF 16: La determinación del pasivo por arrendamiento requiere que los pagos del arrendamiento se descuenten usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. En caso de no ser fácilmente determinable, se permite utilizar la tasa incremental de endeudamiento.

La Administración de la Compañía considera que la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable, y aplica su juicio profesional para concluir que la tasa máxima referencial del 9.33%, publicada por el Banco Central del Ecuador, refleja la tasa fija que tendría que pagar para obtener un préstamo por un valor similar al activo por derecho de uso, en la misma moneda, por un término de 2 años.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS: (Continuación)

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

La administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos. De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de "AAA-" y "AA+".

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de doce meses podría ser refinanciada, si esto fuera necesario.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de tasa de interés pues sus principales obligaciones son con sus relacionados, las mismas que no devengan intereses por su vencimiento en el corto plazo. Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, por lo que el riesgo de tasa de cambio es mínimo o casi inexistente.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas.

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 deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

F. GESTIÓN DE CAPITAL: (Continuación)

	2019	2018
Proveedores	44,938	96,848
Compañías relacionadas	5,276	498,294
Total deuda	<u>50,214</u>	<u>595,142</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	287,925	264,383
Deuda neta	<u>(237,711)</u>	<u>330,759</u>
Total patrimonio neto	<u>3,505,929</u>	<u>3,584,784</u>
Capital total	<u>3,268,218</u>	<u>3,915,543</u>
Ratio de apalancamiento		<u>8.45%</u>

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	287,925		264,383	
Inversiones corrientes en instrumentos financieros	500,000		250,000	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	47,178		43,657	
Cuentas y documentos por cobrar a terceros	19,824		1,257,316	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	165,811		84,085	
Inversiones en activos financieros		161,063		25,646
Total activos financieros	<u>1,020,738</u>	<u>161,063</u>	<u>1,899,421</u>	<u>25,646</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	44,938			96,848
Cuentas y documentos por pagar relacionados	5,276			498,294
Total pasivos financieros	<u>50,214</u>			<u>595,142</u>

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja		1,154	1,154
Bancos	(1)	286,771	263,229
		<u>287,925</u>	<u>264,383</u>

(1) Corresponde a los saldos que se mantienen en instituciones financieras locales principalmente a Banco de la Producción Produbanco S.A. por US\$274,542 (US\$244,213 en el 2018).

I. INVERSIONES CORRIENTES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Corresponde a depósitos a plazo en Banco de la Producción S.A. Produbanco. A continuación el detalle:

Fecha de		Plazo	Tasa %	Valor nominal
Emisión	Vencimiento			
03/07/2019	02/01/2020	183	6.00	100,000
21/10/2019	20/04/2020	182	6.00	400,000
				500,000

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Clientes		862	1,360
Deudores varios	(1)	46,746	43,545
		47,608	44,905
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar	(2)	430	1,248
		47,178	43,657

(1) Incluye principalmente US\$5,233 (US\$5,233 en el 2018) de Credimar S.A., US\$18,823 a Administradora Prenel S.A. (US\$4,600 en el 2018) y US\$5,797 (US\$16,652 en el 2018) a los empleados de las compañías relacionadas por servicios telefónicos de Otecel S.A.

(2) A continuación el movimiento:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo inicial		1,248	7,720
Incremento		174	1,248
(-) Reverso		992	7,720
Saldo final		430	1,248

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A TERCEROS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
International Water Services (Guayaquil) Interagua C. Ltda.	(1)		1,233,333
Puerto Lucía Yacht Club	(2)	22,640	25,024
		22,640	1,258,357
(-) Costo amortizado	(2)	2,816	1,041
		19,824	1,257,316

(1) En el 2018 corresponde a seis préstamos con vencimiento al 28 de febrero de 2019 e intereses del 15% anual, otorgados para la financiación de obras e instalaciones.

K. CUENTAS POR COBRAR TERCEROS: (Continuación)

- (2) Sobre el saldo acumulado al 31 de diciembre de 2019, la Administración reconoció el costo amortizado a 2 años plazo, con intereses implícitos del 9.33% anuales.

L. INVENTARIO:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Terrenos	(1)	1,381,403	1,381,403
Departamentos	(2)	572,746	571,330
Materia prima		21,295	21,395
Repuestos y materiales		47,213	61,713
		<u>2,022,657</u>	<u>2,035,841</u>

- (1) A continuación un detalle:

				Al 31 de diciembre de	
Ubicación	Lote	M2.	V/M2	2019	2018
Puerto Lucía	8	3,830	180	691,105	691,105
Carolpuerto	31	1,944	214	415,462	415,462
Carolpuerto	32	1,368	201	274,836	274,836
				<u>1,381,403</u>	<u>1,381,403</u>

- (2) Corresponde a la transferencia de los costos incurridos en la obra Jardines Puerto Lucía, cuya construcción culminó en el 2016. A continuación el detalle:

				Al 31 de diciembre de	
Ubicación	Lote	Torre	# Dept.	2019	2018
		A	3E	124,411	124,411
		A	3W	124,411	124,411
La Libertad	Jardines	A	4E	111,674	111,350
		A	4W	112,442	111,350
		B	5E	99,808	99,808
				<u>572,746</u>	<u>571,330</u>

M. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta		6,370	8,228
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado		18,060	2,833
Anticipo del Impuesto a la Renta		10,453	26,663
		<u>34,883</u>	<u>37,724</u>

N. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Edificio	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Vehículo	Equipos de computación	Otros activos	Total
<u>Costo</u>								
Saldo al 01-01-2018	84,539	395	430,475	41,481	22,720	22,912	3,494	606,016
Adiciones				502	44,634	1,722		46,858
Saldo al 31-12-2018	84,539	395	430,475	41,983	67,354	24,634	3,494	652,874
Adiciones						465		465
(-) Ajuste				50				50
Saldo al 31-12-2019	84,539	395	430,475	41,933	67,354	25,099	3,494	653,289

N. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS: (Continuación)

	Edificio	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Vehículo	Equipos de computación	Otros activos	Total
Costo revaluado								
Saldo al 01-01-2018	(27,434)	390	94,461	25,807	32,130	4,528		129,882
Saldo al 31-12-2018	(27,434)	390	94,461	25,807	32,130	4,528		129,882
Saldo al 31-12-2019	(27,434)	390	94,461	25,807	32,130	4,528		129,882
(-) Depreciación acumulada								
Saldo al 01-01-2018	16,702	355	403,481	34,351	21,353	20,387	3,145	499,774
Adiciones	1,485		12,823	770	5,666	497		21,241
Saldo al 31-12-2018	18,187	355	416,304	35,121	27,019	20,884	3,145	521,015
Adiciones	1,485		2,558	799	8,046	643		13,531
(-) Bajas				110		63		173
Saldo al 31-12-2019	19,672	355	418,862	35,810	35,065	21,464	3,145	534,373
(-) Depreciación acumulada revaluación								
Saldo al 01-01-2018	(588)	351	59,734	23,226	22,162	4,075		108,960
Adiciones	(588)		8,695		1,976			10,083
Saldo al 31-12-2018	(1,176)	351	68,429	23,226	24,138	4,075		119,043
Adiciones	(588)		4,859		1,976			6,247
Saldo al 31-12-2019	(1,764)	351	73,288	23,226	26,114	4,075		125,290
Saldo al 01-01-2018	40,991	79	61,721	9,711	11,335	2,978	349	127,164
Saldo al 31-12-2018	40,094	79	40,203	9,443	48,327	4,203	349	142,698
Saldo al 31-12-2019	39,197	79	32,786	8,704	38,305	4,088	349	123,508

O. OBRAS EN EJECUCIÓN:

Corresponde a costos incurridos para la ejecución de proyectos inmobiliarios en Puerto Lucía Yacht Club. A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Condo 800	41,075	41,075
	41,075	41,075

P. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Puerto Lucía Yacht Club	(1)	25,646	25,646
Otras inversiones	(2)	135,417	
		161,063	25,646

(1) A continuación el siguiente detalle:

	Membresías	Valor unitario US\$	Valor
Puerto Lucía Yacht Club	250	2,760	690,098
(-) Deterioro acumulado			
Valor Neto Realizable	250	2,658	664,452
			25,646

P. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

- (2) Corresponden a inversiones por concepto de la compra de obligaciones en el mercado de valores por las siguientes compañías:

Compañía	Fecha de		Plazo	Tasa %	Valor nominal
	Emisión	Vencimiento			
Adilisa S.A.	05/04/2019	05/04/2023	1,415	8.00	87,500
Reylacteos S.A.	22/04/2019	22/04/2023	1,432	7.50	43,750
Situr S.A.	05/02/2019	05/02/2022	995	8.00	75,000
					206,250
				(-) Porción corriente	70,833
					135,417

Q. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Impuestos retenidos años anteriores	(1)	130,970	122,812
Equipos para la venta		17,000	17,000
		147,970	139,812

- (1) Incluye principalmente US\$83,537 (US\$98,386 en el 2018) por crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado de años anteriores. También US\$19,093 de anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2009.

R. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores	14,960	45,038
Documentos por pagar		1,880
Otros	29,978	49,930
	44,938	96,848

S. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Jubilación patronal	(1)	48,346	41,920
Bonificación por desahucio	(2)	21,485	15,876
		69,831	57,796

- (1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Saldo al inicio del año		41,920	38,295
Costo laboral por servicios actuales	(3)	6,390	3,860
Interés neto (costo financiero)	(3)	2,031	1,752
(-) Beneficios pagados		1,995	1,987
Saldo al inicio del año		48,346	41,920

S. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS: (Continuación)

(2) El movimiento de la provisión para bonificación por desahucio es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	15,876	13,774
Costo laboral por servicios actuales (3)	4,739	1,468
Interés neto (costo financiero) (3)	870	634
Saldo al final del año	21,485	15,876

(3) Estos valores se reconocieron en el resultado del período en la cuenta de gastos administrativos.

Hipótesis actuariales:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Tasa de descuento	7.92%	8.21%
Tasa de incremento salarial	3.59%	3.91%
Tasa de incremento en las pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

T. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 2,361,480 acciones autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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 cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Superávit por revaluación de propiedades, maquinarias y equipos: Corresponde a los ajustes por revalorización de propiedades, maquinarias y equipos realizado en el 2016.

Superávit por revaluación de inventarios (terrenos): Corresponde a la revalorización de los terrenos efectuada durante el 2016.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios).

T. PATRIMONIO: (Continuación)**Resultados acumulados**

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o accionistas o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

Resultados acumulados: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros períodos impositivos siguientes sin que exceda en cada período el 25% de dichas ganancias.

U. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Venta de inmuebles	(1)	206,590	215,000
Servicios técnicos y asesoramiento	(2)	1,058	241,058
Venta de materiales de bodega		240,000	421,590
		<u>241,058</u>	<u>421,590</u>

(1) Durante el 2019, no se registró venta de inmuebles. En el 2018 corresponde a la venta del departamento 4E, ubicado en la Torre B de Jardines de Puerto Lucía.

(2) Comprende principalmente a honorarios de International Water Services (Guayaquil) Interagua C. Ltda.

V. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:

		Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Gastos de personal		98,992	88,889
Gastos generales	(1)	362,716	410,411
		<u>461,708</u>	<u>499,300</u>

(1) Incluye principalmente US\$181,982 (US\$190,731 en el 2018) por honorarios por asesorías varias, US\$19,651 (US\$31,323 en el 2018) por depreciación de propiedades, maquinarias y equipos, US\$72,517 (US\$77,161 en el 2018) por impuestos y alcúotas de los departamentos Megacondo, y US\$17,657 (US\$17,909 en el 2018) por alcúotas de departamentos varios.

W. OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Otros ingresos:		
Intereses ganados por préstamos con terceros (1)	95,251	196,640
Reembolsos de gastos	20,100	21,031
Otros no operativos (2)	82,093	6,057
Ingreso interés implícito costo amortizado	7,217	
	<u>204,661</u>	<u>223,728</u>
(-) Otros gastos:		
Reembolsos de gastos	20,100	21,031
Intereses por derecho de uso	519	
Otros no operativos	8,096	402
	<u>28,715</u>	<u>21,433</u>
	<u>175,946</u>	<u>202,295</u>

(1) Corresponde a los intereses generados por los préstamos otorgados hasta abril de 2019 y de inversiones por la compra de obligaciones en el mercado de valores.

(2) Corresponde principalmente a US\$76,110 por anticipo de clientes que no cumplieron sus contratos en años anteriores.

X. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Pérdida/Utilidad contable	(45,671)	4,081
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades		612
Pérdida/Utilidad gravable	(45,671)	3,469
Menos: Intereses ganados inversión compra en bolsa	11,926	
Más: Gastos no deducibles locales		
Diferencias permanentes:		
Gastos y comisión de compra por inversiones en la Bolsa de Valores.	1,291	149
Anticipo Impuesto a la Renta 2017	8,039	
Depreciación revalorización de propiedades, maquinarias y equipos	6,247	10,083
Depreciación de vehículos de más de US\$35,000	141	94
Exceso deterioro de cuentas por cobrar	149	1,079
Diferencias temporarias:		
Jubilación patronal	8,421	5,612
Desahucio	5,609	2,102
Más: Diferido Provisión de resultados	44,025	5,647
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>16,325</u>	<u>16,941</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>3,592</u>	<u>3,727</u>

X. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

(1) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a favor del Contribuyente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	14,045	23,419
(-) Anticipo pagado	14,045	15,672
(-) Exoneraciones y rebajas al anticipo		
Saldo del anticipo pendiente de pago		7,747
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	6,370	8,228
Crédito tributario de años anteriores		24,426
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(6,370)</u>	<u>(24,907)</u>

Y. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida, ni generan intereses y al cierre de cada ejercicio económico fueron como sigue:

Cuentas y documentos por cobrar corrientes:

	Saldo al 01/01/2019	Incremento	Cobros realizados	Deterioro	Saldo al 31/12/2019
Equiva S.A.	12	16,041		1,460	14,593
Nelbacor S.A.	83,173	82,728	11,902	7,581	146,418
Barbaseti S.A.		3,920			3,920
Berenice S.A.	880				880
	<u>84,065</u>	<u>102,689</u>	<u>11,902</u>	<u>9,041</u>	<u>165,811</u>

Cuentas y documentos por pagar no corrientes:

	Saldo al 01/01/2019	Pagos realizados	Compensaciones y/o reembolsos	Reverso Costo amortizado	Saldo al 31/12/2019
Ricardo Palau	404,121	438,479	5,276	34,358	5,276
Fideicomiso AM 2013	94,173	102,179		8,006	
	<u>498,294</u>	<u>540,658</u>	<u>5,276</u>	<u>42,364</u>	<u>5,276</u>

A continuación las transacciones con relacionadas:

	País	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Préstamos				
Nelbacor S.A.	Ecuador	Relacionada de accionista	40,189	18,000
			<u>40,189</u>	<u>18,000</u>
Concesión mercantil				
Nelbacor S.A.	Ecuador	Relacionada de accionista		35,740
Barbaseti S.A.	Ecuador	Relacionada de accionista	3,888	3,888
			<u>3,888</u>	<u>39,628</u>

Y. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

	País	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Reembolso de gastos				
Nelbacor S.A.	Ecuador	Relacionada de accionista	2,099	2,386
Barbaseti S.A.	Ecuador	Relacionada de accionista	863	921
			<u>2,962</u>	<u>3,307</u>

Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

Exenciones	Deducciones	Otros
	➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

AA. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

BB. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Accionistas
EQUIDOR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo implementados por **EQUIDOR S.A.** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

- 2.1. Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Resultados: La Compañía ha designado como Oficial de Cumplimiento a Ing. Annabell del Carmen Moscoso Moscoso con cédula de identidad 0912117900, cuya calificación en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se efectuó el 4 de junio de 2014.

- 2.2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activo.

Resultados: La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos. El 19 de julio de 2017, en Junta Extraordinaria de Accionistas se aprobó la última actualización del referido Manual. No se han efectuado actualizaciones posteriores.

- 2.3. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o del Órgano Administrativo. El mismo que deberá incluir un resumen de las operaciones inusuales e injustificadas comunicadas internamente y/o a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE); así como de los incumplimientos por parte de los empleados, socios/accionistas de la Cooperativa.

Resultados: El Plan Anual de Trabajo para el año 2020 y el Informe Anual de cumplimiento correspondiente al 2019, fue presentado a la Junta de Accionistas el 6 de diciembre de 2019.

- 2.4. Verificar que haya participado en capacitaciones externas dictadas por instituciones reconocidas por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de activos por al menos 25 horas.

Resultados: El Oficial de Cumplimiento no ha participado con las capacitaciones externas mínimas requeridas de Prevención de Lavado de activos.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-783 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256614 • E-mail pkfinfo@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



2.5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Cooperativa, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: En la muestra escogida, la Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

Resultados: Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: Nuestra revisión de la selección de clientes, no reveló incumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos, financiamiento de terrorismo y otros delitos conforme a la normativa vigente.

- 2.6. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que la Compañía cuente con su propio manual de prevención aun cuando mantengan el mismo oficial de cumplimiento.

Resultados: La Compañía cuenta con su propio manual de prevención de lavado de activos.

- 2.7. Verificar que la declaración patrimonial de nuevos socios o accionistas deberán entregarla al oficial de cumplimiento, en el término máximo de quince días. Si no ocurre, el oficial de cumplimiento deberá de reportarlo a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos, en el término de 4 días.

Resultados: La Compañía no cuenta con una declaración patrimonial de nuevos socios, pero se encuentra en proceso de implementación.

- 2.8. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: Durante nuestra revisión física, no evidenciamos debilidades significativas en la seguridad de la documentación.

- 2.9. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La empresa cuenta con sistemas de alerta adecuados. Se implementó una matriz de riesgos en el sistema que permita mitigar el riesgo de posibles actividades de lavado de activos, aprobado el 16 de abril de 2018.

3. De haber realizado procedimientos adicionales otros asuntos que hubieren llamado nuestra atención, habrían sido informados a ustedes.
4. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

17 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFEcuador K co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio