

## **PRIMATIERRE S.A.**

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

---

#### **1.- Información General:**

**PRIMATIERRE S.A.**, se constituyó el 5 de abril del 2001 en la ciudad de Guayaquil y fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de mayo del mismo año.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

#### **2.- Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables:**

##### **2.1 Bases de elaboración**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el Registro Oficial #94 del 23.XII.09).

La elaboración de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeña y Medianas Empresas requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

##### **2.2 Adopción de la norma internacional de información financiera "NIIF" para Pymes**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

<b>Sección</b>	<b>Contenido</b>	<b>Fecha de aplicación</b>	<b>Fecha de modificación</b>
Sección 1	Pequeñas y medianas entidades	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y otros temas relacionados con los Instrumentos Financieros	Julio de 2009	Julio de 2015

Sección 13	Inventarios	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 14	Inversiones en Asociadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 16	Propiedades de Inversión	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 17	Propiedad, Planta y Equipos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 20	Arrendamientos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 21	Provisiones y Contingencias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 25	Costos por Préstamos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 26	Pagos basados en Acciones	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 30	Conversión de Moneda Extranjera	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 31	Hiperinflación	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 32	Hechos Ocurridos después del período sobre el que se Informa	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 33	Información a revelar sobre Partes Relacionadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 34	Actividades Especializadas	Julio de 2009	Julio de 2015
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio de 2009	Julio de 2015

### 2.3 Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de sus estados financieros son las siguientes:

#### 2.3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimiento menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

#### 2.3.2 Activos financieros

##### Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición, excepto activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

## **Medición posterior**

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral.

La compañía no presenta activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costo financiero.

La compañía tiene en esta categoría: efectivo en bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

### *Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento*

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones hasta su vencimiento al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingresos financiero en el estado de resultado integral. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

La compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

### *Activos financieros disponibles para la venta*

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se esperan mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después de su reconocimiento inicial, se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en el patrimonio en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja.

La compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

### **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 en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

### **Deterioro de activos financieros**

Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero de la compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

## **2.3.3 Pasivos financieros**

### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen proveedores y otras cuentas por pagar

Los pasivos financieros se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

### **Medición posterior**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

### *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

### *Préstamos y cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultado integral.

La compañía mantiene en esta categoría proveedores y otras cuentas por pagar

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral.

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando se tiene el derecho legal de compensarlos, y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **2.3.4 Propiedad, planta y equipos**

La propiedad (excepto terrenos), planta y equipos se encuentra valorada al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en la cuenta “Superávit de revaluación”, excepto si se revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable

de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, planta y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La propiedad, planta y equipos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	<b>Años</b>
Edificios	<b>20</b>
Instalaciones	<b>10</b>
Maquinaria y equipos	<b>10</b>
Muebles y enseres	<b>10</b>
Equipos de computación y Software	<b>3</b>
Vehículos	<b>5</b>

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultado integral.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

### **2.3.5 Activos intangibles**

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la elaboración del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultado integral cuando se retira el activo.

### **2.3.6 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y hacer una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

### **2.3.7 Beneficios a empleados**

#### *Corto plazo*

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios a empleados de corto plazo se incluyen la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

### **2.3.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

### **2.3.9 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

### **2.3.10 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

#### *Impuesto a la renta corriente*

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la compañía. Las tasas de impuesto a la renta y

regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

#### *Impuesto a la renta diferido*

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo que se informa.

#### **2.3.11 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

### **3 Uso de estimaciones y supuestos significativos**

La elaboración 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 evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La Administración considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de elaboración de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La elaboración de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

*Estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras*

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras es determinada por la Administración de la compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

#### *Vida útil de propiedad, planta y equipos*

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

#### *Obligaciones por beneficios a empleados*

El valor presente de las obligaciones de planes definidos se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

#### *Provisiones*

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### **4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Efectivo	<b>52</b>	29
Bancos (1)	<b>14.546</b>	19.536
<b>Total</b>	<b>14.598</b>	<b>19.565</b>

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## 5 Cuentas por cobrar comerciales y otras Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2018	2017
<b>Cuentas por cobrar comerciales:</b>		
Clientes relacionados locales (1)	13.165	28.180
Clientes no relacionados locales	2.903	49.894
(-) Provisión para cuentas incobrables	0	32.133
<b>Subtotal</b>	<b>16.066</b>	<b>45.941</b>
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>		
Anticipo a proveedores	0	1.911
Préstamos a empleados	80	1.674
<b>Subtotal</b>	<b>80</b>	<b>3.585</b>
<b>Total</b>	<b>16.148</b>	<b>49.526</b>

### Clasificación:

Corriente	16.148	49.526
-----------	--------	--------

- (1) Las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y representan cobro de facturas por venta de bienes. (Ver nota 14, Operaciones con partes relacionadas)

## 6 Impuestos corrientes

### 6.1 Activos y pasivos por impuesto corriente

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los activos y pasivos por impuesto corriente consistían de lo siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2018	2017
<b>Activos por impuesto corriente:</b>		
Impuesto al valor agregado – retenciones de iva	8.445	10.226
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.804	26.396
Anticipo de impuesto a la renta	0	15.828
<b>Total Activos por impuesto corriente</b>	<b>11.249</b>	<b>52.450</b>
<b>Activos por impuestos no corriente:</b>		
Retenciones en la fuente acumulado	3.169	0
<b>Total Activos por impuestos no corriente</b>	<b>3.169</b>	<b>0</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente:</b>		
Iva por pagar	0	0
Retenciones en la fuente de iva por pagar	833	54

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<b>204</b>	24
<b>Total Pasivos por impuesto corriente</b>	<b>1.037</b>	<b>78</b>

## 6.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una conciliación entre la utilidad o pérdida según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	<b>-115.276</b>	-78.246
(+) Gastos no deducibles	<b>115.782</b>	718
Utilidad (Pérdida):	<b>506</b>	<b>-77.528</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>111</b>	<b>0</b>
Anticipo calculado	<b>0</b>	7.708
(-) Exoneración saldo de anticipo pendiente de pago	<b>0</b>	2.917
<b>= Anticipo reducido correspondiente al periodo auditado</b>	<b>0</b>	<b>4.791</b>
<b>Impuesto a la renta reconocido en los resultados</b>	<b>111</b>	<b>4.791</b>

### Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro de los plazos de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. La compañía no ha sido fiscalizada en los últimos 3 años.

### Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

### Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa general del impuesto a la renta para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018 es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% cuando la compañía incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la renta.

Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

### Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando el 0,4% al valor del activo total, el 0,2% del patrimonio total, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,2% de los costos y gastos deducibles. El anticipo no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el anticipo determinado fuere mayor al impuesto causado, el anticipo se convierte en el impuesto a la renta presuntivo.

## 7 Propiedad, planta y equipos

Un resumen de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como indica lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activos fijos depreciables:</b>		
Costo de propiedad, planta y equipo	<b>2.894.661</b>	2.830.455
(-) Depreciación acumulada	<b>1.379.187</b>	1.340.992
<b>Neto de propiedad, planta y equipos</b>	<b>1.515.474</b>	<b>1.489.463</b>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos durante el periodo 2018 fueron los siguientes:

<b>Costo histórico</b>	<b>Saldos al 31-12-2017</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas y/o retiros</b>	<b>Saldos al 31-12-2018</b>
Terrenos	435.014	-	-	<b>435.014</b>
Edificaciones	2.129.944	-	-	<b>2.129.944</b>
Maquinaria y equipo	127.570	62.936	-	<b>190.506</b>
Muebles y enseres	128.943	-	-	<b>128.943</b>
Equipos de computación	2.684	-	-	<b>2.684</b>
Vehículos	7.570	-	-	<b>7.570</b>
<b>Total costo histórico</b>	<b>1.848.738</b>	<b>62.936</b>	-	<b>2.894.661</b>
<b>(-) Depreciaciones</b>				
Edificaciones	1.144.211	19.470	-	<b>1.163.681</b>
Maquinaria y equipos	84.658	10.441	-	<b>95.099</b>
Muebles y enseres	104.585	6.766	-	<b>111.351</b>
Equipos de computación	2.680	5	-	<b>2.685</b>
Vehículos	4.857	1.514	-	<b>6.371</b>
<b>Total de depreciaciones</b>	<b>1.340.992</b>	<b>38.196</b>	-	<b>1.379.187</b>
<b>Prop, planta y equipos (neto)</b>	<b>1.489.463</b>		-	<b>1.515.474</b>

## 8 Activos intangibles

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de activos intangibles está conformado de la siguiente manera:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Costo:</b>		
Software y licencias	-	232
<b>Total</b>	-	<b>232</b>

<b>Clasificación</b>		
Corriente	-	0
No corriente	-	232

## 9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Cuentas por pagar comerciales (1):</b>		
Proveedores relacionados locales (1)	<b>6.692</b>	6.692
Proveedores no relacionados locales	<b>563</b>	3.315
<b>Subtotal</b>	<b>7.255</b>	<b>10.007</b>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Cuentas por pagar accionistas (2)	<b>1.512.260</b>	1.567.911
less por pagar (3)	<b>1.830</b>	2.235
<b>Subtotal</b>	<b>1.514.090</b>	<b>1.570.146</b>
<b>Total</b>	<b>1.521.345</b>	<b>1.580.153</b>

<b>Clasificación:</b>		
Corrientes	<b>900.808</b>	<b>839.616</b>
No corrientes	<b>620.537</b>	<b>740.537</b>

- (1) Representan saldos de facturas a proveedores por servicios recibidos los cuales no devengan intereses. (Ver nota 14, Operaciones con partes relacionadas).
- (2) La deuda de accionistas es producto de las inversiones para uso de capital de trabajo. No tiene vencimiento ni genera intereses (Ver nota 14, Operaciones con partes relacionadas).
- (3) Incluye valores pendientes de pago correspondiente al aporte personal, aporte patronal y otros al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

## 10 Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los pasivos acumulados consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Beneficios sociales (1)	<b>6.066</b>	3.428
<b>Total</b>	<b>6.066</b>	<b>3.428</b>

(1) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, entre otros.

## **Precios de transferencia**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2018, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el informe de precios de transferencia (*Ver Nota 14, Operaciones con partes relacionadas*).

## **11 Patrimonio**

### **11.1 Capital social**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital social es de \$30.000 y está constituido por 30.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **11.2 Reserva facultativa**

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan a la compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

### **11.3 Resultados acumulados**

Con fecha 27 de diciembre del 2018 mediante acta de junta de accionistas se resolvió el aporte por acreencias de accionista por el valor de \$120.000.

**Utilidades acumuladas.-** Representan los efectos acumulados de utilidades y pérdidas obtenidas en años anteriores y del año corriente.

**Resultados del ejercicio.-** Representan el resultado obtenido de la actividad económica realizada durante el año en curso.

## **12 Ingresos operacionales y No operacionales**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen del rubro de ingresos se forma de la siguiente manera:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingresos Operacionales:</b>		
Ingresos por actividades ordinarias	<b>136.468</b>	145.716
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>	<b>136.468</b>	145.716

**Ingresos No operacionales**

Reembolso de servicios básicos (1)	9.383	0
Otros ingresos	32.967	5.530
<b>Total</b>	<b>42.350</b>	<b>5.530</b>

(1) Corresponde a reembolso de energía eléctrica y agua potable factura a clientes.

**13 Costo de operación y Gastos por su naturaleza**

Por los años 2018 y 2017, los costos de operación y gastos por su naturaleza se formaban de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2018	2017
Gastos de administración y ventas	293.765	228.964
Gastos financieros (1)	329	528
<b>Total</b>	<b>294.094</b>	<b>229.492</b>

(1) Corresponde a costo por servicios bancarios

Un detalle de los costos de operación y gastos por su naturaleza, es como sigue:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2018	2017
<b><u>Gastos operacionales:</u></b>		
Sueldos y beneficios	68.310	89.401
Gastos de cuentas incobrables	0	7.133
Impuestos, contribuciones y otros	18.065	59.847
Mantenimiento y reparaciones	10.945	6.298
Depreciaciones	38.194	37.865
Gastos varios	<u>158.251</u>	<u>28.780</u>
<b>Sub-total</b>	<b>293.765</b>	<b>228.964</b>
<b><u>Gastos financieros</u></b>		
Comisiones bancarias	329	528
<b>Sub-total</b>	<u>329</u>	<u>528</u>
<b>Total de Gastos operacionales y financieros</b>	<b>294.094</b>	<b>229.492</b>

**14 Saldos y operaciones con partes relacionadas**

Durante el periodo 2018, la compañía realizó las siguientes operaciones comerciales con partes relacionadas:

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>
	(US Dólares)	
<b><u>Operaciones de ingresos</u></b>		
<b><u>Ventas</u></b>		
- Distrisel S.A.	Administración	67.486

<b>Totales</b>		<b>67.486</b>
<b>Operaciones de pasivos</b>		
<b>Préstamos a accionistas</b>		
- Manuel Fernández Hington	Accionista	55.708
- Sra. Jacinta Hington Moreira	Accionista	1.456.552
<b>Totales</b>		<b>1.512.260</b>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo que se informa:

	Relación	2018		2017	
		(US Dólares)			
<b>Cuentas por cobrar a corto plazo:</b>					
- Distrisel S.A.	Administración	13.165		5.200	
- Inversiones Ignacio Mar S.A.	Administración	0		2.807	
- Inversiones Agropre S.A.	Administración	0		20.173	
<b>Totales</b>		<b>13.165</b>		<b>28.180</b>	
<b>Cuentas por pagar a corto plazo:</b>					
- Distrisel S.A.	Administración	1.692		1.692	
- Inversiones Agropre S.A.	Administración	5.000		5.000	
- Manuel Fernández Hington	Accionista	55.708		55.708	
- Sra. Jacinta Hington Moreira	Accionista	836.014		771.666	
<b>Totales</b>		<b>898.414</b>		<b>834.065</b>	
<b>Cuentas por pagar largo plazo:</b>					
-Sra. Jacinta Hington Moreira	Accionista	620.538		740.537	

## 15 Hechos ocurrido después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de marzo del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

## 16 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos el 29 de marzo del 2019 con la autorización de la Administración de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

  
 \_\_\_\_\_  
**CONTADOR**  
**Edwin Roberto Días Pico**  
**Ruc: 0930409693001**