

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil el 21 de febrero del 2008. Su actividad principal es la adquisición, enajenación, permuta, tenencia, administración, arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

2.2 Moneda Funcional. - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de 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 valoración, 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.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Activos financieros

2.4.1 Efectivo y bancos. - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones financieras locales, estos no generan intereses.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Inversiones en acciones. - La compañía mide sus inversiones en acciones al costo, en sus estados financieros.

Los dividendos procedentes de las acciones en asociadas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de políticas financieras y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.** - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

- 2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

- 2.7 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.7.1 Préstamos.** - Representan pasivos financieros con entidades financieras y terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

- 2.7.2 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

- 2.7.3 Baja en cuenta de los pasivos.** - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

- 2.8 Provisiones.** - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a trabajadores

- 2.9.1 Participación de trabajadores.** - La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

- 2.10 Impuestos.** - El gasto por impuesto a la renta representa a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- 2.10.1 Impuesto corriente.** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

- 2.10.2 Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Reconocimiento de ingresos. – Los ingresos corresponden al valor razonable de lo cobrado o por cobrar derivado del servicio de alquiler de bienes inmuebles. Los ingresos se muestran neto de rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

2.12 Gastos. – Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 presentan netos en resultados.

2.14 Estimaciones contables. – La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y

El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;

Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado

Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. En la aplicación inicial, la Compañía presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso, y el pasivo por arrendamiento, presentado anteriormente en los préstamos, se presentarán en una línea separada de pasivos por arrendamientos.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la establecida en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19.

Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas, nota 13	50,347	91,226
Anticipos a proveedores	1,618	155
Otras	<u>24,053</u>	<u>61,854</u>
Total	<u>76,018</u>	<u>153,235</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	52,688	117,735
No corriente	<u>23,330</u>	<u>35,500</u>
Total	<u>76,018</u>	<u>153,235</u>

4. IMPUESTOS CORRIENTES

4.1 *Activos por impuestos corriente.* - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	106,338	79,880
Crédito tributario IR	<u>36,482</u>	<u>18,642</u>
Total	<u>142,820</u>	<u>98,522</u>

4.2 *Pasivos por impuestos corrientes.* - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
IR por pagar	16,563	
Retenciones en la fuente del IR	446	608
IVA por pagar	<u>222</u>	<u>366</u>
Total	<u>17,231</u>	<u>974</u>

4.3 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente.* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>12,970</u>	<u>9,884</u>
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Ingresos exentos	(3,986)	(508)
Gastos no deducibles	253	371
Participación de trabajadores atribuibles a Ingresos exentos	<u>598</u>	<u> </u>
Base imponible	9,835	9,747
Tasa de Impuesto (1)	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>2,459</u>	<u>2,437</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente y reconocido en resultados	<u>16,563</u>	16,409
Rebaja del saldo del anticipo según decreto ejecutivo 210		<u>(6,964)</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados del año	<u>16,563</u>	<u>9,445</u>

Las sociedades deberán reconocer como gasto de impuesto a la renta corriente, el anticipo mínimo calculado sobre el impuesto a la renta causado, cuando este último es menor o cuando la compañía reporte pérdida. Por lo tanto, debe considerarse como gasto anual de impuesto a la renta el mayor valor de los conceptos antes indicado.

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

De conformidad con la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

4.4 Aspectos tributarios:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del

2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más

exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

4.5 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Costo	3,686,669	3,266,245
Depreciación acumulada	(536,335)	(424,549)
Total	<u>3,150,334</u>	<u>2,841,696</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,202,795	941,923
Edificios	1,849,370	1,579,503
Vehículo	67,676	
Muebles y enseres	27,381	31,539
Maquinarias, instalaciones y equipos	3,112	2,881
En tránsito		<u>285,850</u>
Total	<u>3,150,334</u>	<u>2,841,696</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Vehículo</u>	Muebles y <u>enseres</u> ... (en U.S. dólares) ...	Maquinarias, instalaciones y <u>equipos</u>	<u>En tránsito</u>	<u>Total</u>
<u>Costo o valuación:</u>							
DICIEMBRE 31, 2017	941,923	1,990,751		41,580	6,141	285,850	3,266,245
Adiciones (1)	260,872	72,767	68,823		1,112	16,850	420,424
Activación (2)		<u>302,700</u>				<u>(302,700)</u>	
DICIEMBRE 31, 2018	1,202,795	2,366,218	68,823	41,580	7,253		3,686,669

	<u>Edificios</u>	<u>Vehículo</u>	Muebles y <u>enseres</u>	Maquinarias, instalaciones y <u>equipos</u>	<u>Total</u>
			... (en U.S. dólares) ...		
<u>Depreciación acumulada:</u>					
DICIEMBRE 31, 2017	(411,248)		(10,041)	(3,260)	(424,549)
Depreciación	(105,600)	(1,147)	(4,158)	(881)	(111,786)
DICIEMBRE 31, 2018	(516,848)	(1,147)	(14,199)	(4,141)	(536,335)

Al 31 de diciembre del 2018:

- (1) Incluye principalmente compra de terrenos en la provincia de Santa Elena en la localidad de Punta Barandúa por US\$216,977.
- (2) Representa activación de compra de departamento en condominio "BIMINI" ubicado en la localidad de Punta Blanca, provincia de Santa Elena.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>Compañías</u>	<u>% de participación</u>	... Diciembre 31 ... (en U.S. dólares)	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA.	1%	13,000	13,000
FUNDAMETZ S.A.	1%	7,734	3,781
SUDAMERICANA DE METALES S.A.	1%	<u>8</u>	<u>8</u>
Total		<u>20,742</u>	<u>16,789</u>

7. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31 ... (en U.S. dólares)	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Garantizados – al costo amortizado</u>		
Préstamos bancarios (1)	<u>546,484</u>	<u>89,830</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	110,055	59,668
No corriente	<u>436,429</u>	<u>30,162</u>
Total	<u>546,484</u>	<u>89,830</u>

- (1) Préstamos bancarios.** – Un detalle de los préstamos con instituciones financieras se muestra a continuación:

	... Diciembre 31 ... (en U.S. dólares)	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, préstamos con vencimiento mensuales hasta agosto del 2024 e intereses anuales promedio del 9%	537,744	65,054
Banco Bolivariano C.A., préstamo con vencimiento mensual hasta junio del 2019 e interés anual del 11%	<u>8,740</u>	<u>24,776</u>
Total	<u>546,484</u>	<u>89,830</u>

Durante el año 2018, la Compañía reconoció gastos financieros por US\$39,149 en resultados del año.

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Comerciales:</u>		
Proveedores	<u>4,379</u>	<u>5,105</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Partes relacionadas, nota 13	1,591,571	1,794,214
Otras	<u>19,575</u>	<u>12,471</u>
Subtotal	<u>1,611,146</u>	<u>1,806,685</u>
Total	<u>1,615,525</u>	<u>1,811,790</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	11,414	60,550
No corriente	<u>1,604,111</u>	<u>1,751,240</u>
Total	<u>1,615,525</u>	<u>1,811,790</u>

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	4,289	6,361
IESS por pagar	<u>644</u>	<u>761</u>
Total	<u>4,933</u>	<u>7,122</u>

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social. - Al 31 de diciembre del 2018, el capital suscrito y pagado representa 1,231,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1. Un detalle de la estructura del capital social de la compañía es como se describe a continuación:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
PROCAPITAL HOLDING S.A. (PROHOLDING)	1,218,690	1,218,690	99
DAÑÍN METZ CARLOS ENRIQUE	<u>12,310</u>	<u>12,310</u>	<u>1</u>
Total	<u>1,231,000</u>	<u>1,231,000</u>	<u>100</u>

10.2 Reservas. – Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a lo siguiente:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Reserva legal	400	400
Reserva facultativa	<u>171</u>	<u>171</u>
Total	<u>571</u>	<u>571</u>

10.2.1 Reserva legal. - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10.2.2 Reserva facultativa. – Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de acuerdo con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

10.3 Resultados acumulados. - Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, el saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la compañía.

11. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2018, representan arrendamientos de edificios, oficinas y galpones de tipo industrial a las diferentes empresas relacionadas de la compañía.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	111,786	104,056
Mantenimiento y reparaciones	56,165	55,147
Honorarios profesionales	39,904	17,577
Servicio de guardianía	38,931	37,820
Sueldos, beneficios sociales e indemnizaciones	35,074	38,607
Impuestos, contribuciones y otros	21,378	18,274
Seguros y reaseguros	16,969	16,466
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	16,681	16,399
Aportes a la seguridad social	3,432	4,056
Otros	<u>61,607</u>	<u>65,967</u>
Total	<u>401,927</u>	<u>374,369</u>

13. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los principales saldos con partes relacionadas incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Solimportaciones S.A.	37,408	37,408
Fundametz S.A.	11,270	573
Carlos Dañín Metz	999	999
Carlos Dañín Terán	528	
Destinato S.A.	142	
Complejo Metalúrgico del Ecuador C.M.E. S.A.		42,975
Industrias Dacar CIA. LTDA.		7,666
Robert Dañín Terán		979
Comercializadora Split S.A.		<u>626</u>
Total	<u>50,347</u>	<u>91,226</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Procapital Holding S.A. PROHOLDING	1,516,412	1,457,786
Carlos Dañín Metz	<u>75,159</u>	<u>336,428</u>
Total	<u>1,591,571</u>	<u>1,794,214</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía principalmente realiza transacciones con compañías relacionadas mitigando significativamente el riesgo.

14.1.2 Riesgo de Liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos	5,340	21,697
Cuentas por cobrar, nota 3	<u>76,018</u>	<u>153,235</u>
Total	<u>81,358</u>	<u>174,932</u>

Pasivos financieros:

Préstamos, nota 7	546,484	89,830
Cuentas por pagar, nota 8	<u>1,615,525</u>	<u>1,811,790</u>
Total	<u>2,162,009</u>	<u>1,901,620</u>

14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 23 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.