

# Predial La Fragua S.A. Fraguasa

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Con cifras correspondientes para el 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

Predial La Fragua S.A. Fraguasa, fue constituida el 15 de octubre de 2008, en la ciudad del Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de noviembre de 2008.

El 25 de noviembre de 2014, la Compañía fue adquirida por Torres & Torres (TTADAD) C.A. quien es su última controladora.

### 2. Operaciones

La Compañía tiene por objeto dedicarse a actividades inmobiliarias.

### 3. Declaración de cumplimiento con la NIIF

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

### 4. Cambios en políticas contables

#### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2018 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2018 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40) (1).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2018 y que han tenido efecto en los estados financieros separados de la Compañía fue como sigue:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

El principal cambio en las políticas contables con respecto a la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1 de enero 2018, se presenta en la

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar, sin embargo, debido a que la Compañía al 1 de enero del 2018 no tiene saldos pendientes de cobro no existieron efectos por dicha norma.

Para las otras cuentas por cobrar la Compañía aplicó el enfoque general, sin embargo, de la evaluación individual de las partidas se desprendió que el riesgo de crédito es bajo debido a que sustancialmente representan saldos con un solo cliente del cual el único riesgo implicaría el costo del dinero en el tiempo que sería inmaterial, por lo que no se registró ajuste alguno al respecto.

### - NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, y el 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Sin embargo, debido a que los únicos ingresos que mantiene la Compañía son aquellos originados del arrendamiento de inmuebles lo cual está dentro del alcance de la NIIF 16 no tiene ni ha identificado efectos por la adopción de esta norma.

### **b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19).(1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017(1).
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

### - NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 "Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - o reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - o reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - o reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - o reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía era arrendador de una propiedad que de acuerdo con la NIC 17 son clasificados como arrendamientos operativos. Si bien al momento se encuentra evaluando los efectos, se espera por las características del arrendamiento que mantiene que no tendrá un impacto en la aplicación inicial de la NIIF 16 dentro de sus estados financieros.

### - CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Fue emitida por el IASB en junio de 2017 y fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

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. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

### - Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad

## **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar esta norma a partir del 1 de enero de 2020.

### **5. Políticas Contables**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### **a) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

#### **b) Moneda funcional y de presentación**

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es la moneda funcional.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

#### **c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios,

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil y valor residual de las propiedades de inversión

La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo y vehículos.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de la propiedades y equipos.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como las propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

### d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

### e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

#### i) Ingresos por arriendos

Los ingresos por arriendos se registran cuando el servicio es prestado y puede ser estimado con fiabilidad.

### f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

### g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía para ser rentados a terceros y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión con registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. La vida útil

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

estimada de las propiedades de inversión – edificios ha sido determinada en 20 años, con un valor residual de 5%.

### h) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

## **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

### **i) Instrumentos financieros**

#### **Reconocimiento y baja**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

#### **Clasificación y medición inicial de los activos financieros**

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros;
- y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### **Reconocimiento posterior de los activos financieros**

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### 1) Para los activos financieros en el año 2018 bajo NIIF 9

#### *i) Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- a. se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- b. los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. Las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

#### *ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

La categoría representa básicamente el efectivo en caja y bancos, en los cuales debido a su nivel de liquidez el valor en libros es sustancialmente similar a su valor razonable.

### 2) Para los activos financieros para el periodo comparativo 2017 bajo NIC 39

#### *Valor razonable bajo NIC 39 (período comparativo)*

Representan el efectivo en caja y bancos que se miden a valor razonable en función de la alta liquidez que implican.

# Predial La Fragua S.A. Fraguasa

## Deterioro de los activos financieros

### 1) Deterioro de activos financieros según la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Esto reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 utilizada hasta el 31 de diciembre de 2017.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar, sin embargo, debido a que no existen saldos pendientes de cobro no han existido efectos dentro de los estados financieros.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y provisiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.

## **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

### **2) Deterioro de activos financieros según la NIC 39 (periodo comparativo)**

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar se basó en el modelo de pérdida incurrida, por lo que la estimación de la pérdida por deterioro del valor se basó en las tasas históricas de incumplimiento de contraparte para cada grupo identificado, no obstante, al no existir saldos pendientes de cobro no se efectuó análisis alguno.

### **Clasificación y medición de los pasivos financieros**

Dado que la contabilidad de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida la misma según la NIIF 9 en comparación con la NIC 39, los pasivos financieros de la Compañía no se vieron afectados por la adopción de la NIIF 9.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción. Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores las cuales se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### **j) Impuesto a la renta**

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

### **Impuesto Corriente**

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

# Predial La Fragua S.A. Fraguasa

## k) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activos se considera como activos contingentes.

## l) Capital y reservas

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

### Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

### m) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es el servicio de agenciamiento aduanero, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

## **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, y la realización de los servicios en forma de efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### **o) Estado del resultado integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

## **6. Riesgos de instrumentos financieros**

### **a) Objetivos y políticas de administración del riesgo**

La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la junta de accionistas, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la no tiene un riesgo de mercado muy alto considerando que se dedica básicamente al arrendamiento de un inmueble.

### c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con la Compañía.

La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al colocar depósitos en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja y bancos	5.411	8.094
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	1.530	-

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito de la Compañía.

#### Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera local de reputación en el mercado y con alta calificación por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Ratings.

#### Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía supervisa continuamente la calidad crediticia de su cliente en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política de la Compañía es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera determinar un límite y un plazo de crédito para los clientes que soliciten crédito, lo que no existe a la fecha. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad del cliente que nunca ha tenido retrasos o pérdidas por irrecuperabilidad.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un solo cliente que no tiene antigüedad por lo que se ha considerado que el riesgo es bajo.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de la cuenta por cobrar comercial (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que esta partida no tiene un componente de financiamiento significativo.

### d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio inmobiliario. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez no se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2018			
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.613		3.613
Otros pasivos no corrientes		15.000	15.000
	<b>3.613</b>	<b>15.000</b>	<b>18.613</b>

  

2017			
	Hasta tres meses	Más de un año	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	552		552
Otros pasivos no corrientes		15.000	15.000
	<b>552</b>	<b>15.000</b>	<b>15.552</b>

# Predial La Fragua S.A. Fraguasa

## e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 7. Instrumentos Financieros

### Instrumentos financieros por categoría

Los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros eran los mismos que los registrados contablemente; un detalle por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	5.411		5.411
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		1.530	1.530
<b>Total</b>	<b>5.411</b>	<b>1.530</b>	<b>6.941</b>
<b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		3.613	3.613
Otros pasivos no corrientes		15.000	15.000
<b>Total</b>		<b>18.613</b>	<b>18.613</b>

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Al 31 de diciembre de 2017	Valor razonable con cambios en resultados	Al costo amortizado	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en caja y bancos	8.094		8.094
<b>Total</b>	<b>8.094</b>		<b>8.094</b>
<b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		552	552
Otros pasivos no corrientes		15.000	15.000
<b>Total</b>		<b>15.552</b>	<b>15.552</b>

### Mediciones a Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

### 8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.
- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios y productos de manera comensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente, mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total de recursos ajenos (1)	18.613	15.552
Menos: Efectivo en caja y bancos	(5.411)	(8.094)
Deuda neta	13.202	7.458
Total de patrimonio neto	1.618.842	1.624.528
Capital total (2)	1.632.044	1.631.986
<b>Ratio de apalancamiento (3)</b>	<b>0,81%</b>	<b>0,46%</b>

- (1) Comprenden los pasivos con instituciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

### 9. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los ingresos se derivan principalmente del arrendamiento de las propiedades de inversión, mediante un contrato de arrendamiento cuyo ingreso anual ascendió a un total de US\$ 19.200 y US\$15.000, en cada año, respectivamente.

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

El contrato de arrendamiento tiene el plazo de un año, si ninguna de las partes manifestare por escrito o en forma legal, con anticipación de por lo menos 3 meses al vencimiento, su voluntad de terminarlo se entenderá renovado el presente acuerdo para lo cual deberán las partes deberán suscribir un nuevo contrato de arrendamiento revisado para ello los valores acordados y reajustarlo en caso de así acordarlo

### 10. Gastos de administración

El detalle de los gastos administrativos por su naturaleza de los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	2.000	1.100
Impuestos y contribuciones	8.820	7.706
Depreciación	3.411	3.411
Otros gastos	10.655	434
<b>Total</b>	<b>24.886</b>	<b>12.651</b>

### 11. Efectivo en caja y bancos

La composición del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	13	5
Instituciones financieras (1):		
Produbanco	5.399	8.089
<b>Total</b>	<b>5.411</b>	<b>8.094</b>

(1) La Compañía mantiene sus cuentas bancarias en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### 12. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión incluyen un terreno de 3.060 metros cuadrados y un galpón.

El movimiento de las propiedades de inversión, neto por el año terminado al 31 de diciembre 2018 y 2017, fue como sigue:

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

2018			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	1.582.708		1.582.708
Edificios	68.227		68.227
Depreciación acumulada	(18.949)	(3.411)	(22.360)
<b>Total propiedades de inversión, neto</b>	<b>1.631.986</b>	<b>(3.411)</b>	<b>1.628.575</b>

2017			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	1.582.708		1.582.708
Edificios	68.227		68.227
Depreciación acumulada	(15.538)	(3.411)	(18.949)
<b>Total propiedades de inversión, neto</b>	<b>1.635.397</b>	<b>(3.411)</b>	<b>1.631.986</b>

La propiedad ha sido entregada en garantía por obligaciones de su relacionada Torres & Torres (TTADAD) C.A. mantenidas con Banco de la Producción (Produbanco).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 una comparación del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo al avalúo practicado por un perito independiente frente al valor en libros fue como sigue:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Edificios	1.628.575	2.051.959	1.631.986	1.912.500

### 13. Impuesto a la renta

#### a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25 % y 22% aplicable a la utilidad gravable por los períodos comprendidos entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 y 2017, respectivamente. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(5.686)	2.349
Más: Gastos no deducibles	5.966	5.294
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(70)	(1.911)
<b>Base imponible para cálculo del impuesto a la renta</b>	<b>210</b>	<b>5.732</b>
Impuesto a la renta causado sobre una tasa del 25% (22% en el 2017)	52	1.261
Anticipo calculado (1)	-	-
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>52</b>	<b>1.261</b>
Menos retenciones de impuesto a la renta	(1.536)	(1.200)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>(1.484)</b>	<b>61</b>

- (1) La Compañía no ha generado anticipo de impuesto a la renta a ser pagado en los años 2018 y 2017.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo.

### b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2018 la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2018			Saldo al final del año
	Saldo al comienzo del año	Retenciones del año	Saldo compensado	
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>				
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	1.536	52	1.484

## **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

### **c) Reforma tributaria**

Mediante Registro Oficial No. 309 de 21 de Agosto de 2018, se emitió la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen incremento de empleo neto: a) por 8 años cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en cantones de frontera.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las nuevas inversiones que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados al exterior por: a) importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.
- Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, se exonerarán del pago del impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.
- En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

### **d) Revisión fiscal**

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

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2018.

### 14. Otros pasivos no corrientes

Los otros pasivos no corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 correspondían a un préstamo por US\$15.000 proporcionado por el accionista, sin fecha específica de vencimiento, pero del cual se ha establecido que no se pagará en el corto plazo sino cuando se den los flujos necesarios para el pago.

### 15. Patrimonio

#### Capital social

Mediante escritura de 23 de noviembre de 2018, inscrita en Registro Mercantil el 21 de diciembre de 2018, se incrementó el capital de la compañía en US\$1.159.089 mediante la capitalización del Resultado Acumulado por Adopción de NIIF por primera vez; con esto al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 1.179.089 acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos (20.000 acciones nominativas y ordinarias de un dólar cada una en el año 2017).

#### Aportes Futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el aporte para futuras capitalizaciones representa la compensación de cuentas por pagar por 448.244 aprobado el 2 de septiembre del 2014 por la Junta General de Accionistas.

A la fecha de este informe el área legal de la Compañía se encuentra realizando el trámite para la capitalización de estos fondos.

#### Reserva legal

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

### 16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de nuestro informe 25 de marzo de 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

# Predial La Fragua S.A. Fraguasa

## 17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Predial La Fragua S.A. Fraguasa por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido autorizados por la administración para su publicación con fecha 22 de marzo de 2019 y serán aprobados de manera definitiva en Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



---

Ing. Pablo Torres Alaña  
Gerente General



---

Ing. Eva Araujo Beldox  
Contador General