

TOARMINA S.A.

Estados financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2018 y 2017
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel. +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas h2° -252 y Carrón
Edificio Ecuador, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel. +593 4 256 5194
Fax: +593 4 256 1133

Vicente Manuel Brindón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Cruz del Quilón - Guayaquil
Código Postal: 090606

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
Toarmina S.A.

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Toarmina S.A., que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de lo descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedad", los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Toarmina S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedad

A la fecha de nuestra revisión, la Compañía no nos proporcionó la documentación que soporte la determinación de las vidas útiles de sus propiedades de inversión. En razón de esta circunstancia no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría respectivo.



Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base a nuestra revisión del informe anual que la Administración presentará a la Junta de Accionistas, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los encargados del Gobierno de la Entidad.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros de Teamina S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros el 6 de agosto de 2018.



Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Toarmia S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Junio 7, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elizabeth Álvarez'.

Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno de la Compañía.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro Informe de Auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación, entre otras cosas, al alcance, el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos claves de auditoría.

Describiremos estos asuntos en nuestro Informe de Auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a divulgación pública o cuando en circunstancias poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

TOARMINA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO:

PÁGINA:

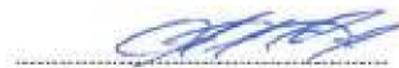
• Estados de Situación Financiera	5
• Estados de Resultados Integrales	6
• Estados de Cambios en el Patrimonio	7
• Estados de Flujos de Efectivo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	30

TOARMINA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresados en dólares)

Notas	Diciembre 31, 2018	Octubre 31, 2017
	(Reestructurado)	
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo	(8) 21.473	170.464
Cuentas por cobrar relacionadas	(11) 3.681	3.474
Préstamos a relacionadas	(11) -	50.000
Gastos pagados por anticipado	-	281
Activos por impuestos corrientes	(12,1) 5.653	2.978
Total activos corrientes	22.807	177.227
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	(9) 1.171.251	1.219.565
Total activos no corrientes	1.171.252	1.219.565
Total activos	1.204.059	1.396.792
Pasivos:		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar no relacionadas	7.404	1.780
Obligaciones financieras	(10) 165.020	97.299
Préstamos de relacionados	(11) 693.350	843.350
Pasivos por impuestos corrientes	(12,1) 150	346
Total pasivos corrientes	805.924	942.775
Pasivo no corriente		
Obligaciones financieras	(10) 181.302	277.756
Otras cuentas por pagar	86	86
Total pasivo no corriente	181.388	277.842
Total pasivos	987.312	1.220.617
Patrimonio:		
Capital social	(13.1) 1.000	1.000
Reservas	500	500
Resultados acumulados	(13.2) 215.747	174.675
Total patrimonio neto	216.747	176.175
Total patrimonio neto y pasivos	1.204.059	1.396.792



Fortrax Group Corp.
 Representante legal
 Narcisca Espín
 Apoderada Especial:



Armando Yuqui
 Contrador General

YÓARMINA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

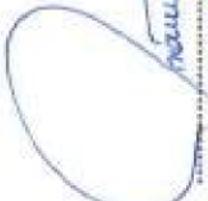
	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
Ingresos			
Arrendamientos	(14)	174.284	170.549
Ganancia bruta		174.284	170.549
Gastos operacionales	(15)	(97.264)	(57.688)
Gastos financieros	(16)	(26.264)	(35.039)
Otros ingresos		1.463	12.304
		(122.065)	(80.423)
Utilidad antes de impuesto a la renta		52.219	90.126
Impuesto a la renta	(12.2)	(11.647)	(16.610)
Utilidad neta del año		40.572	73.516
Utilidad neta y resultado integral total del año		40.572	73.516


 Farnax Group Corp
 Representante legal
 Marciza Espin
 Apoderada Especial


 Armando Yuqui
 Contador General

TOARMINA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados				Total patrimonio neto	
	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Resultado del Ejercicio acumulado		Subtotal resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	1.000	500	62.579	25.563	88.142	89.642
Transferencia de resultados acumulados	-	-	25.563	(25.563)	-	-
Utilidad neta y resultado integral total del año	-	-	-	58.808	58.808	58.808
Saldo al 31 de diciembre de 2017 como fue reportado	1.000	500	88.142	58.808	146.950	148.458
Regularización saldos iniciales	-	-	13.017	14.306	27.323	27.323
Saldo al 31 de diciembre de 2017 reestructurado	1.000	500	101.159	73.516	174.675	176.175
Utilidad neta y resultado integral total del año	-	-	-	40.572	40.572	40.572
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.000	500	101.159	114.088	215.747	216.747


 Marcela Espín
 Representante Legal
 Aprobada Especial


 Armando Yiqui
 Contador General

TDARWINA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
		(Reestructurado)
Unidad neta y resultado integral total del año	40.372	73.318
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	46.313	46.312
Provisión de impuestos a la renta	11.447	16.810
Otros ajustes que no representan movimiento de efectivo	-	800
Regularización saldos iniciales	-	1.457
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar y otros cuentas por cobrar	49.284	778
Disminución en pasivos pagados por anticipado	311	112
Aumento en activos por impuestos corrientes	(14.327)	(19.330)
Disminución en artículos a proveer	-	75.960
Aumento en cuentas por pagar en relaciónes	5.624	1.280
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(196)	998
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>141.742</u>	<u>196.835</u>
Flujos de efectivo por las actividades de Desmantelamiento:		
Efectivo neto pagado por obligaciones con Instituciones financieras	(86.737)	(84.816)
Efectivo neto pagado por préstamos de relacionas	(150.000)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de Desmantelamiento	<u>(236.737)</u>	<u>(84.816)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(95.000)	110.000
Efectivo al inicio del año	100.464	10.000
Efectivo de cambio en la tasa de cambio del efectivo	-	-
Efectivo al final del año	<u>25.472</u>	<u>120.000</u>



Fernando Torres
 Representante Legal
 Hermano Torres

Aprobada Especial



Fernando Torres
 Comodoro Legítimo

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Toarmina S.A.
- **RUC de la entidad.**
1792337968001.
- **Domicilio de la entidad.**
Quito, Corea No. 126 y avenida Amazonas, Edificio Belmonte.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Toarmina S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 27 de junio de 2011 y su actividad principal es el mantenimiento de inmuebles para el arrendamiento y para ganar plusvalía.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" el cual se dedica principalmente a la venta de alimentos a través de cadenas de comida rápida. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar
NIIF 16 "Arrendamientos".	

Emendada en enero de 2016, establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. La Administración se encuentra evaluando el impacto del cambio de esta norma.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos, los que no poseen restricciones de ninguna índole, ni riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del periodo correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un periodo menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si debieran ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Definición de incumplimiento.

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que llenen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)**Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

4.7. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos.

4.8. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior. - las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las vidas útiles se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.9. Deterioro de activos no financieros.

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

4.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende al 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.11. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado de capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.12. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes comprometidos.

Se calculan el precio de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

Ingresos por Arriendos: Los Ingresos por arriendos se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

4.13. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.14. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.15. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de las normas mencionadas con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018, así tenemos:

NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor.

Con base en la evaluación realizada y debido a que las cuentas por cobrar están relacionadas con pagos recibidos por depósitos bancarios por instituciones financieras con bajo riesgo de crédito la aplicación de la NIIF 9 no ha generado impactos sobre la contabilización del deterioro de activos financieros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas, la Compañía no identificó impactos en sus estados financieros en el momento de la aplicación inicial de NIIF 15.

4.18. Correcciones en errores contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, presentan correcciones por errores contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, lo cuales corresponden a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Ajustes años anteriores		Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
		Debe	Haber	
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo	120,464	-	-	120,464
Cuentas por cobrar relacionadas	3,683	-	209	3,474
Otras cuentas por cobrar relacionadas	50,000	-	-	50,000
Gastos pagados por anticipo	311	-	-	311
Impuestos corrientes	2,978	-	-	2,978
Activos no corrientes				
Propiedades de Inversión	1,191,631	27,934	-	1,219,565
Total Activos	1,369,067	27,934	209	1,396,792

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

	Diciembre	Ajustes años anteriores		Diciembre
	31,2017	Debe	Haber	31,2017
				(Reestructurado)
Pasivo corriente				
Cuentas por pagar no relacionadas	1,780	-	-	1,780
Obligaciones financieras	97,299	-	-	97,299
Préstamos de relacionadas	843,350	-	-	843,350
Impuestos corrientes	346	-	-	346
Pasivo no corriente				
Obligaciones financieras largo plazo	277,756	-	-	277,756
Otras cuentas por pagar	85	-	-	85
Total Pasivos	1,220,616	-	-	1,220,616
Capital social	(1,000)	-	-	(1,000)
Reservas	(500)	-	-	(500)
Resultados acumulados	(146,951)	-	27,725	(174,676)
Total Patrimonio	(148,451)	-	27,725	(176,176)
Total pasivo y patrimonio	1,369,067	-	27,725	1,396,792
				(Reestructurado)
	Diciembre	Ajustes años anteriores		Diciembre
	31,2017	Debe	Haber	31,2017
Arrendamientos	170,549	-	-	170,549
Ganancias brutas	170,549	-	-	170,549
Gastos operacionales	(72,396)	-	14,708	(57,688)
Gastos Financieros	(35,039)	-	-	(35,039)
Otros Ingresos	12,304	-	-	12,304
Utilidad antes de impuesto a la renta	75,418	-	14,708	90,126
Impuesto a la renta	(16,610)	-	-	(16,610)
Utilidad neta del año	58,808	-	14,708	73,516
Utilidad neta y resultado integral total del año	58,808	-	14,708	73,516

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

5.1. Provisión por cuentas incobrables.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5.2. Deterioro del valor de los activos.

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no identificó indicios de deterioro.

5.3. Impuestos diferidos.

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

5.4. Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuando éste incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Notas 11), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento con Instituciones bancarias, las cuales tienen como sustento tablas de amortización emitidas por el banco, en donde se especifica el tiempo y tasa de interés.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>A diciembre 31, 2018:</u>		
Cuentas por pagar no relacionadas	7,404	-
Obligaciones financieras	105,020	181,302
Préstamos de relacionadas	693,350	-
	<u>805,774</u>	<u>181,302</u>

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
A diciembre 31, 2017:		
Cuentas por pagar no relacionadas	1,780	-
Obligaciones financieras	97,299	277,756
Préstamos de relacionadas	843,350	-
	942,429	277,756

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	987,312	1,220,617
Menos efectivo	(23,473)	(120,464)
Total deuda neta	963,839	1,100,153
Total patrimonio neto	216,747	176,175
Índice de deuda - patrimonio neto	445%	624%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +/-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.• los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a depósitos realizados en Produbanco. No existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
Costo	1,340,503	1,340,503
Depreciación acumulada	(169,251)	(120,938)
	<u>1,171,252</u>	<u>1,219,565</u>
Clasificación:		
Terrenos	374,286	374,286
Edificios	796,966	845,279
	<u>1.171,252</u>	<u>1,219,565</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Al 31 de diciembre de 2018:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	374,286	845,279	1,219,565
Depreciación	-	(48,313)	(48,313)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>374,286</u>	<u>796,966</u>	<u>1,171,252</u>
Al 31 de diciembre de 2017: (Reestructurado)			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	374,286	893,591	1,267,877
Depreciación	-	(48,312)	(48,312)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>374,286</u>	<u>845,279</u>	<u>1,219,565</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
Préstamos con instituciones financieras	-	284,398	372,824
Intereses por pagar	(1)	1,924	2,231
		<u>286,322</u>	<u>375,055</u>
Clasificación:			
Corriente		105,020	97,299
No corriente		181,302	277,756
		<u>286,322</u>	<u>375,055</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos préstamos se conforman de la siguiente manera:

Acreedor	Al 31 de diciembre de 2018			
	Tasa Anual	Vencimientos hasta	Corto plazo	Largo plazo
Banco Produbanco	8.95%	junio del 2021	103,096	181,302
Interés por pagar			1,924	-
			<u>(1) 105,020</u>	<u>181,302</u>
Acreedor	Al 31 de diciembre de 2017 (Reestructurado)			
	Tasa Anual	Vencimiento hasta	Corto plazo	Largo plazo
Banco Produbanco	8.00% (2)	junio del 2021	95,068	277,756
Interés por pagar			2,231	-
			<u>(1) 97,299</u>	<u>277,756</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los préstamos se encuentran con una garantía de local comercial en propiedad horizontal.

(2) Esta obligación financiera fue cancelada en el 2018.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
<u>Cuentas por cobrar</u>				
<u>clientes relacionadas:</u>				
Deli Internacional S.A. Sucursal Ecuador	Cliente	Comercial	-	318
Promotora Ecuatoriana de Café de Colombia S.A. Procafécol Ecuador	Cliente	Comercial	3,681	3,156
			<u>3,681</u>	<u>3,474</u>
<u>Préstamos a relacionadas:</u>				
Proadser S.A.	Cliente	Préstamo	-	50,000
<u>Préstamos de relacionadas</u>				
<u>(1):</u>				
Fidelcomiso He Park	Relacionada	Préstamo	-	383,200
Proadser S.A.	Relacionada	Préstamo	333,804	-
Barreto 167 S.A.	Relacionada	Préstamo	53,200	223,804
Franklin Tello	Proveedor	Comercial	83,346	83,346
Juan Carlos Serrano	Proveedor	Comercial	83,000	83,000
Zitarcorp Group S.A.	Relacionada	Préstamo	70,000	70,000
Jucarcorp Group S.A.	Relacionada	Préstamo	70,000	-
			<u>693,350</u>	<u>843,350</u>

(1) Préstamos que no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
<u>Ventas:</u>				
Deli Internacional S.A. Promotora Ecuatoriana de café de Colombia S.A. Procafécol	Cliente	Comercial	129,556	129,695
	Cliente	Comercial	45,996	53,158
			<u>175,552</u>	<u>182,853</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
<u>Compras:</u>				
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	Proveedor	Comercial	8,350	1,200
Fornax Group Corp	Proveedor	Comercial	6,000	-
Tello Nuñez Franklin Alberto	Proveedor	Comercial	21,004	-
			<u>35,354</u>	<u>1,200</u>

12. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar, fue como sigue:

12.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	379	-
Crédito tributario de impuesto a la renta	5,274	2,978
(12.2)	<u>5,653</u>	<u>2,978</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta	150	346

12.2. Conciliación Tributaria.- la conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017 (Reestructurado)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	52,219	90,126
{Más} Gastos no deducibles	1,117	84
{Menos} Ingresos Exentos	(196)	-
{Más} Otras deducciones		200
{Menos} Otros gastos sujetos a impuesto a la renta	(200)	(14,908)
Utilidad gravable	52,940	75,502
Impuesto a la renta causado 22%	11,647	16,610
Impuesto a las ganancias causado	11,647	16,610
Impuesto a las ganancias del periodo	11,647	16,610
Retenciones en la fuente	(16,921)	(13,890)
Crédito tributario a favor de la empresa	-	(5,698)
Crédito tributario (12.1)	(5,274)	(2,978)

12.3. Aspectos Tributarios.

Provisión para el año 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22.30 y 18.43% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270.00 para el 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para el año 2018 y 2017.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, décimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria son las declaraciones de los años 2015 al 2017.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.

-
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
 - No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
 - Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
 - Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
 - Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
 - Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
 - Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
 - Están obligados al pago del impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el periodo comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas.
 - a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.
 - b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

 - Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
 - Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:
- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
 - El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
- Sector agrícola.
 - Oleoquímica.
 - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
 - Exportación de servicios.
 - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
 - Eficiencia energética.
 - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
 - Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
- l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
- m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
- o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador.
- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.

-
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones.

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

13. **PATRIMONIO.**

13.1. **Capital social.**- al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 1,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

13.2. **Resultados acumulados.**

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta esta a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. INGRESOS ORDINARIOS.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias representan ingresos por el arrendamiento de Inmuebles por 174,284 y 170,549 respectivamente.

15. GASTOS OPERACIONALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	(Reestructurado)	
Depreciaciones	48,313	48,312
Honorarios	39,296	2,500
Impuestos y contribuciones	8,194	6,508
Suministros de Oficina	59	36
Gastos Bancarios	20	53
Otros no deducibles	1	45
Movllización	-	38
Otros	1,381	196
	<u>97,264</u>	<u>57,688</u>

16. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	(Reestructurado)	
Intereses	24,639	35,039
Impuesto sobre créditos	1,625	-
	<u>26,264</u>	<u>35,039</u>

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

18. SANCIONES.

De la SuperIntendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 7, 2019), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 7 de junio de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

TOARMINA S.A.

**Informe de Procedimientos Convenidos sobre Prevención de
Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros
Delitos**
Año terminado en Diciembre 31, 2018



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 221 2621
www.bdo.ec

Amazonas 1421-252 y Carnicer
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 276 5374
Fax: +593 4 256 1933

Victor Manuel Rendon 401 y Lantara
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes sobre
la Aplicación de Procedimientos Convenidos sobre
Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

A los señores Accionistas de
TOARMINA S.A.

1. En nuestro carácter de auditores independientes de TOARMINA S.A., de acuerdo con lo establecido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, de las Resoluciones No. SCVS-DNPLA.15.008 y SCVS-DSC-2018-0041 emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 26 de mayo de 2015 y 21 de diciembre de 2018, respectivamente, hemos examinado el manual de políticas y procedimientos sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, preparado por TOARMINA S.A., en base a las disposiciones legales impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.
2. Hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con ustedes, con base en los procedimientos descritos en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, únicamente con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La suficiencia de los procedimientos convenidos, es de exclusiva responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe, ni para ningún otro propósito. Nuestro trabajo comprendió la aplicación de los siguientes procedimientos:
 - 2.1. Verificamos que el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos haya sido aprobado por la Junta de Accionistas y que contenga al menos la información requerida en el artículo No. 8 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
 - 2.2. Verificamos que el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos haya sido conocido por todos los directivos y accionistas de la organización.
 - 2.3. Verificamos el nombramiento del Oficial de Cumplimiento aprobado por la Junta General de Accionistas y comunicados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, así como su registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
 - 2.4. Solicitamos el plan de trabajo para el año 2018 de la Unidad de Cumplimiento que fue aprobado por la Junta General de Accionistas, remitido al Organismo de Control y verificamos su cumplimiento.

- 2.5. Solicitamos el informe de las actividades del Oficial de Cumplimiento presentado a la Junta General de Accionistas sobre el plan de trabajo para el año en curso.
- 2.6. Verificamos que, en el caso de los grupos empresariales o holding, el Manual de Prevención abarque las Compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
- 2.7. Verificamos que la Compañía cuente con la política y procedimientos de "Conozca a su cliente" y que el formulario de debida diligencia contenga al menos la información requerida en el artículo No. 13 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- 2.8. Verificamos que la Compañía cuente con el registro de las operaciones y transacciones realizadas con sus clientes. Adicionalmente, verificamos el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo No. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- 2.9. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca su mercado".
- 2.10. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca a su empleado/colaborador" y su aplicación, conforme el artículo No. 19 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- 2.11. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca a su proveedor" y su aplicación, conforme el artículo No. 20 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- 2.12. Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
 - b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.
 - d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
- 2.13. Determinamos si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

- 2.14. Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.
3. Como resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos descritos anteriormente, observamos lo siguiente:
 - 3.1. Con relación al numeral 2.1., el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos fue aprobado mediante el Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 20 de diciembre del 2016 y actualizado y aprobado con el Acta de Junta General Ordinaria y universal de Accionistas de fecha 06 de febrero de 2018; y, contiene la información referida en el Art. 8 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
 - 3.2. Con relación al numeral 2.2., verificamos que la Compañía no ha realizado procedimientos para dar a conocer el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, considerando que no mantiene empleados activos.
 - 3.3. Con relación al numeral 2.3., el nombramiento del Oficial de Cumplimiento fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha del 27 de junio del 2016. Mediante oficio UAF-DP-5888 del 22 de Febrero del 2016, la Unidad de de Análisis Financiero y Económico bajo el código de registro N° 20808 certifica el registro de la señora de Erika Elizabeth Rengifo Chalacán como oficial de cumplimiento titular de Toarmina S.A. y como suplente el señor Manuel Adrián González Galarza.
 - 3.4. Con relación al numeral 2.4., verificamos el plan de trabajo del año 2018 y revisamos el cumplimiento de los procedimientos incluidos en el mencionado plan, no tenemos observaciones que mencionar.
 - 3.5. Con respecto al numeral 2.5., la oficial de cumplimiento emitió el Informe de las actividades, con fecha 30 de abril de 2019; el Informe aun no ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas.
 - 3.6. Con relación al numeral 2.6., a pesar de que la Compañía pertenece a un grupo económico, el manual de Toarmina S.A., es sólo aplicable para la Compañía.
 - 3.7. Con relación al numeral 2.7., el formulario de "Conozca a su cliente" incluye toda la información mínima indicada en el artículo No. 13 de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
 - 3.8. Con relación al numeral 2.8. verificamos que la Compañía cuenta con el registro de las operaciones y transacciones realizadas con sus clientes y nos cercioramos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo No. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

- 3.9. Con relación al numeral 2.9., dentro del Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos verificamos que cuenta con la política "Conozca su mercado", no tenemos observaciones que mencionar.
 - 3.10. Con relación al numeral 2.10., revisamos los procedimientos definidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos sobre la política de "conozca a su empleado". La Compañía no tiene empleados por lo que no realizamos procedimientos para verificar su aplicación.
 - 3.11. Con relación al numeral 2.11., dentro del Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos verificamos que cuenta con la política "Conozca su proveedor", no tenemos observaciones que mencionar.
 - 3.12. Con relación al numeral 2.12., revisamos que en los Reportes de Operaciones y Transacciones Económicas se incluyeron las transacciones que igualen o superen el umbral (RESU) de enero, marzo, abril, julio, noviembre y diciembre de 2018. No tenemos observaciones que mencionar.
 - 3.13. Con relación al numeral 2.13., observamos los mecanismos aplicados por la Compañía para el resguardo y confidencialidad de la información, el oficial de cumplimiento es el responsable de la conservación y resguardo de los documentos a nivel gerencial, y cada una de las áreas a su vez es responsable del manejo adecuado de la información y documentación relacionada a clientes, proveedores y empleados. Se ha definido en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, la cláusula de confidencialidad de la información, así como las sanciones por incumplimiento de las disposiciones.
 - 3.14. Con relación al numeral 2.14., la Compañía mantiene una matriz de riesgos, que cubre los requerimientos legales. No hemos podido obtener la documentación soporte que demuestre la aplicación de la matriz como herramienta de mitigación de posibles procesos de lavados de activos.
4. Este informe es solo relativo al resultado de la aplicación de los procedimientos descritos en el párrafo 2, precedente. Nuestra opinión sobre los estados financieros de TOARMINA S.A., se presentan por separado.

5. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de TOARMINA S.A., a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para cumplir con lo establecido, las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de las Resoluciones No. SCVS-DNPLA-15-008 y SCVS-DSC-2018-0041 emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 26 de mayo de 2015 y 21 de diciembre de 2018, respectivamente, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

BDO Ecuador

Junio 7, 2019
RNAE - No. 193
Quito-Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia