



## **LOTERCONS S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **INDICE**

Informe de revisión de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

Lotercons S.A.

Quito, 24 de abril del 2019

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Lotercons S.A. ("La Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Lotercons S.A. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Independencia**

Somos independientes de Lotercons S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gestión gerencial, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gestión gerencial, esté disponible después de la fecha de

**#SomosTuAliado**

Lotercons S.A.  
Quito, 24 de abril del 2019

nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gestión gerencial, cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gestión gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a la Administración y Accionistas de la Compañía.

#### ***Otro asunto***

Los estados financieros de Lotercons S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de fecha 2 de abril del 2018, que expresó una opinión sin salvedades.

#### ***Asunto que requiere énfasis***

Tal como se explica en la Nota 1, Lotercons S.A. es una subsidiaria de Corpcedro Holding S.A., compañía controladora, la cual emite estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros adjuntos se presentan por requerimientos de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador.

Nuestra opinión no es calificada con respecto a este asunto.

#### ***Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros***

La Administración de Lotercons S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.



Lotercons S.A.  
Quito, 24 de abril del 2019

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Lotercons S.A.  
Quito, 24 de abril del 2019

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ricardo Latorre Cordero".

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Seguros y Valores: 011

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlos R. Cruz".

Carlos R. Cruz  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 25984

**LOTERCONS S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	524,004	534,581
Cuentas por cobrar comerciales	7	425,976	1,784,671
Impuestos anticipados	10	2,767	1,620
Inventario	8	7,892,014	7,072,005
Anticipos entregados a compañías relacionadas	9	1,366,545	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>10,211,306</b>	<b>9,392,877</b>
<b>Total activos</b>		<b>10,211,306</b>	<b>9,392,877</b>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	3,074	2,629,432
Documentos y cuentas por pagar a proveedores		871	5,599
Impuestos por pagar	10	37,668	49,612
Impuesto a la renta por pagar	10	476,998	372,663
Anticipo clientes	11	1,980,584	2,807,623
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,499,195</b>	<b>5,864,929</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	4,230,000	1,610,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>4,230,000</b>	<b>1,610,000</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>6,729,195</b>	<b>7,474,929</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	12	2,000	2,000
Reserva legal		191,595	59,563
Resultados acumulados		3,288,516	1,856,385
<b>Total patrimonio</b>		<b>3,482,111</b>	<b>1,917,948</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>10,211,306</b>	<b>9,392,877</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sra. Martha Patricia Baca  
Representante Legal

  
Sr. Javier Mejía  
Contador General



**LOTERCONS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	2,000	11,845	583,785	597,630
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 11 de abril del 2017:				
Reserva legal	-	47,718	(47,718)	-
Resultado integral del año	-	-	1,320,319	1,320,319
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,000	59,563	1,856,385	1,917,948
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 11 de abril del 2018:				
Reserva legal	-	132,032	(132,032)	-
Resultado integral del año	-	-	1,564,162	1,564,162
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,000	191,595	3,288,516	3,482,111

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sra. Martha Patricia Baca  
Representante Legal

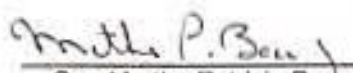
  
Sr. Javier Mejia  
Contador General

**LOTERCONS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividad de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,086,166	1,692,982
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		1,358,695	(1,253,678)
Anticipos entregados a compañías relacionadas		(1,366,545)	-
Impuestos anticipados		(1,147)	(14)
Inventario		(820,009)	(924,342)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(6,358)	(520,662)
Documentos y cuentas por pagar a proveedores		(4,728)	5,599
Impuestos por pagar		(56,949)	22,798
Anticipo de clientes		(827,039)	596,084
Total cambios en activos y pasivos		362,086	(381,233)
Pago de impuesto a la renta	10	(372,663)	(131,740)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(10,577)	(512,973)
(Disminución) neta de efectivo		(10,577)	(512,973)
Efectivo al inicio del año		534,581	1,047,554
Efectivo al final del año	6	524,004	534,581

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sra. Martha Patricia Baca  
Representante Legal

  
Sr. Javier Mejía  
Contador General



## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. OPERACIONES**

##### **Constitución y operaciones**

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador, el 21 de mayo del 2012, mediante escritura pública suscrita en la Notaría Tercera del Cantón Quito. El 19 de junio del 2012 fue inscrita en el Registro Mercantil, con el nombre de Lotercons S.A. Su casa matriz y sociedad controladora final es Corpedro Holding S.A. Los accionistas controlantes de ésta es la familia Baca.

El objeto social de la Compañía incluye las siguientes actividades: importación, explotación, distribución y comercialización de todo tipo de bienes muebles, en especial productos alimenticios de consumo masivo, sean elaborados, semielaborados, o en materia prima, promover, invertir y construir empresas de la misma índole o de negocios directamente relacionados con su objeto social.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

##### **Situación económica del país**

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo; los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de Lotercons S.A. considera que la situación antes descrita se encuentra alineada al entorno y operatividad del mercado en el que opera la Compañía, por lo que no prevé situaciones que afecten de manera significativa sus planes y proyecciones de negocio.

##### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Lotercons S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 5 de abril del 2019 por parte del Gerencia General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma Castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1. Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de Lotercons S.A., deben ser incorporados en los estados financieros de Corpedro Holding S.A. (su controladora). Los presentes estados financieros se presentan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**2.2. Nuevos pronunciamientos contables**

*Adoptadas por la Compañía*

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9: Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía al cambiar sus políticas contables no requirió realizar ajustes retrospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15 ya que los efectos originados por el cambio de estas normas no fueron materiales. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.



## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### *Aún no adoptadas por la Compañía*

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuyibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero del 2019
NIC 18	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero del 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero del 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero del 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero del 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIC y NIIF y las nuevas publicaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, para el año de adopción, no existirá un impacto sobre sus estados financieros al no mantener contratos de arrendamiento al 31 de diciembre del 2018.

#### 2.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.



## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2 Efectivo

Incluye el efectivo mantenido en cuentas corrientes locales de disponibilidad inmediata.

#### 2.3 Activos financieros

##### *Clasificación*

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

##### *- Instrumentos de deuda*

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica desde el patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo," las "Cuentas por cobrar comerciales y "Anticipos entregados a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 120 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

#### *Reconocimiento y baja de activos financieros -*

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

#### *Deterioro de activos financieros -*

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere



## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2018, Lotercons S.A. no ha reconocido efectos por pérdidas crediticias esperadas, bajo la consideración de que los instrumentos financieros que registra en sus estados financieros, en su mayoría corresponden a entidades relacionadas y generan intereses sobre dichos saldos.

#### **2.5. Pasivos financieros -**

Se registran al valor nominal del desembolso realizado y se liquidan con la recepción del bien o servicio.

##### *Clasificación, reconocimiento y medición -*

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar proveedores", las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar." Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

##### *Obligaciones financieras -*

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.



## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar -*

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y si generan interés implícito, se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.

#### *Cuentas por pagar compañías relacionadas*

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por transacciones relacionadas con la inversión en proyectos de construcción, que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Devengan intereses, con una tasa de 11% de acuerdo con el comportamiento del sector inmobiliario.

## **2.6. Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Los inventarios en proceso se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la construcción.

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

## **2.3 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en el patrimonio en los Otros resultados integrales.

#### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía aplica el 25% (2017: 22%) después del análisis realizado.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2018 y el 2017, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado sobre la base del 25% y 22% sobre las utilidades gravables, respectivamente.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos debido a que todos sus impuestos son liquidados en el periodo.

#### **2.4 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social.

#### **2.5 Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **2.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida que se devengan.



## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Ingresos por venta de bienes

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad cuando la Compañía firma las escrituras de compraventa de los bienes inmuebles y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.7 Costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen el es estado de resultados integrales en medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en la que se haya realizado el pago.

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

#### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

#### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimiento de identificación, medición y control del riesgo.

La Gerencia tiene a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.



## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador. Las perspectivas para 2018 según los informes del Gobierno apuntan a una ligera recuperación de la economía ecuatoriana.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la variación de las tasas de interés al calcular el deterioro de los activos.

*Riesgo por tasa de interés:* al cierre del año 2018, la Compañía presenta obligaciones con sus Compañías relacionadas, las cuales mantienen tasas de interés fijas, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

*Riesgo de precio:* La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

*Tipo de cambio:* Lotercons S.A. tiene una exposición baja al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan exclusivamente en moneda local (dólar de los Estados Unidos de América).

#### b) Riesgo de crédito:

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y eventualmente las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

#### c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones mensuales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo.

Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre 2018</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,074	4,230,000
Documentos y cuentas por pagar a proveedores	871	-
<u>Al 31 de diciembre 2017</u>		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,629,432	1,610,000
Documentos y cuentas por pagar a proveedores	5,599	-

#### d) Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2018	2017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,233,074	4,239,432
Documentos y cuentas por pagar a proveedores	871	5,599
Menos: Efectivo	(524,004)	(534,581)
Deuda neta	3,709,941	3,710,450
Total patrimonio	3,482,111	1,917,948
Capital total	7,192,052	5,628,398
Ratio de apalancamiento	52%	66%

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía al 31 de diciembre del 2018, ha reducido sus deudas en 14%, en relación al año 2017, esto debido a los pagos de los diferentes préstamos que mantenía.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del ejercicio:



**LOTERCONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo	524,004	-	534,581	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas por cobrar comerciales	425,976	-	1,784,671	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>949,980</b>	<b>-</b>	<b>2,319,252</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,074	4,230,000	2,629,432	1,610,000
Documentos y cuentas por pagar a proveedores	871	-	5,599	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3,945</b>	<b>4,230,000</b>	<b>2,635,031</b>	<b>1,610,000</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO**

	2018	2017
Bancos	524,004	534,581

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

	2018		2017	
<b>Proyecto</b>				
Caoba	370,616	-	-	-
Ebano	16,884	-	-	-
Acanto	14,351	-	3,266	-
Otros	24,125	-	1,781,405	-
	<b>425,976</b>		<b>1,784,671</b>	
<b>Antigüedad</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>	<b>Monto</b>	<b>%</b>
De 0 a 30 días	404,101	95%	1,784,671	100%
De 31 a 90 días	762	0%	-	0%
Mayor a 1 año	21,113	5%	-	0%
	<b>425,976</b>	<b>100%</b>	<b>1,784,671</b>	<b>100%</b>



**LOTERCONS S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**8. INVENTARIO**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyectos destinados para la vivienda	3,914,277	-
Construcciones en proceso	3,977,737	7,072,005
	<u>7,892,014</u>	<u>7,072,005</u>

La Compañía se encuentra construyendo un proyecto inmobiliario llamado "La Victoria", que está ubicado en la calle Ricardo Chiriboga y Juan Montalvo-Cumbayá, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos mantenidos en los años 2018 y 2017 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Anticipos entregados</u>					
BMV inmobiliaria S.A. (1)	Anticipo	<u>1,366,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar</u>					
BMV inmobiliaria S.A.	Otros	<u>3,074</u>	<u>-</u>	<u>8,861</u>	<u>-</u>
Inversiones de la Capital S.C. (2)	Préstamo	<u>-</u>	<u>4,230,000</u>	<u>2,620,571</u>	<u>1,610,000</u>
		<u>3,074</u>	<u>4,230,000</u>	<u>2,629,432</u>	<u>1,610,000</u>

- (1) Corresponde a valores entregados a BMV Inmobiliaria S.A. para inversión en el proyecto La Victoria. Estos valores no generan intereses.
- (2) Corresponde a las cuentas por pagar a la Compañía Inversiones de la Capital S.C. entregados de la siguiente manera: i) Contrato de asociación o cuentas en participación, celebrado el 4 de diciembre del 2014, por un valor de US\$1,515,000, sujeto a un rendimiento equivalente al 15% anual sobre su proporción de capital invertido en función de las utilidades anuales, el plazo de vigencia es de 3 años renovables; ii) Pagaré a la orden celebrado el 1 de diciembre del 2018, por un valor de US\$2,715,000, pagaderos al vencimiento, en un plazo de 36 meses, con un tasa de interés anual del 11%.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

**LOTERCONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Anticipos entregados proyecto "La Victoria"</u>			
BMV Inmobiliaria S.A.	Relacionada	<u>1,366,545</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos recibidos</u>			
Inversiones de la Capital S.C.	Relacionada	<u>2,715,000</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos pagados</u>			
Inversiones de la Capital S.C.	Relacionada	<u>2,715,571</u>	<u>-</u>
<u>Reembolsos de gastos</u>			
BMV Inmobiliaria S.A.	Relacionada	<u>3,074</u>	<u>8,861</u>

**10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

**(a) Composición:**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos anticipados</u>		
Impuesto al Valor Agregado en Compras	<u>2,767</u>	<u>1,620</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones en la fuente de IVA	<u>807</u>	<u>595</u>
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	<u>36,861</u>	<u>49,017</u>
	<u>37,668</u>	<u>49,612</u>
<u>Impuesto a la Renta por pagar</u>	<u>476,998</u>	<u>372,663</u>



**LOTERCONS S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**(b) Conciliación contable tributaria:**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación laboral	2,086,166	1,692,982
Menos - Participación de los trabajadores	-	-
Utilidad antes del impuesto a la Renta	<u>2,086,166</u>	<u>1,692,982</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>1,852</u>	<u>939</u>
Base tributaria	2,088,018	1,693,921
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado corriente	<u>522,004</u>	<u>372,663</u>
Retenciones en la fuente del año	45,006	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>476,998</u>	<u>372,663</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año antes de impuestos	<u>2,086,166</u>	<u>1,692,982</u>
Tasa impositiva vigente	25%	22%
Impuesto a la renta	<u>521,542</u>	<u>372,456</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	<u>463</u>	<u>207</u>
Impuesto a la renta - mínimo	<u>522,004</u>	<u>372,663</u>
Tasa efectiva	25%	22%

**(c) Impuesto a la renta corriente**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente:	<u>522,004</u>	<u>372,663</u>

**(d) Situación fiscal -**

Los años 2015 al 2018 aún están sujetos a una posible fiscalización.

## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **(e) Legislación sobre precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales y regímenes fiscales preferentes. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de septiembre del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha llegado a los montos establecidos en el párrafo anterior, por lo que no está obligada a presentar el estudio integral de precios de transferencia.

#### **(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias**

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, obligaciones con Gobiernos Autónomos Descentralizados - GADS, empresas públicas amparadas por la LOEP, impuestos vehiculares, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Contraloría General del Estado; y demás entidades que eventualmente pudieren acogerse a la ley. Existen plazos y condiciones diferentes dependiendo el tipo de entidad.
- Exoneración del Impuesto a la Renta-IR y anticipo, para sectores priorizados y sujeto a la generación de empleo neto, en zonas urbanas de Quito y Guayaquil (por 8 años), zonas no urbanas de Quito y Guayaquil (por 12 años) y sectores fronterizos (por 15 años), siempre que la inversión se realice en un periodo de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Exoneración del Impuesto a la Renta-IR y anticipo, sujeto a la generación de empleo neto, para industrias básicas en todo el país (por 15 años) y sectores fronterizos (por 20 años), siempre que la inversión se realice en un periodo de 24 meses contados desde la publicación de la Ley.
- Dividendos considerados como ingresos exentos de impuesto a la renta calculados después del pago del IR, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el



## LOTERCONS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Ecuador. No aplica exoneración si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR del 28% a partir del año 2019. El porcentaje 25% se mantiene, así como también el 22% para micro, pequeñas empresas, exportadores habituales.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Reducción tarifa IR en reinversión de utilidades, para impulsar el deporte, cultura, desarrollo ciencia, tecnología e innovación.
- El porcentaje de retención sobre dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de IR para personas naturales (35%) y la tarifa de IR aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Modificación de la fórmula para determinar el Anticipo de IR correspondiente al ejercicio fiscal 2019 en adelante.
- Anticipo de IR. Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año (tercera cuota - abril del siguiente año); se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); y, se contempla la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo)
- Se agregan bienes y servicios con tarifa 0% de IVA, tales como: materia prima e insumos (semillas, bulbos, plantas) para el sector agropecuario, acuícola y pesquero importados o adquiridos en el mercado interno, y partes y piezas para tractores de llantas de hasta 200hp; y maquinaria de uso agropecuario, acuícola y pesca, partes y piezas, de acuerdo con los Decretos que emita el Presidente, entre otros.
- Con respecto al IVA, se establecen las siguientes reformas:
  - IVA en compras: Uso de crédito tributario de IVA en compras locales e importaciones hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
  - Retenciones: Devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
  - Exportación de servicios: Devolución de IVA en exportación de servicios según lo determine el Comité de Política Tributaria.
  - Viviendas de interés social: Devolución de IVA en construcción de vivienda de interés social.
  - Medios electrónicos: Se elimina la devolución de IVA por uso de medios de pago electrónicos.
  - Devolución del 50% del IVA pagado en actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

## **LOTERCONS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- Devolución a los exportadores de servicios de los pagos realizados por concepto de ISD que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité PT.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio, sin contar con los activos, personal, infraestructura o capacidad material, directa o indirectamente, para prestar los servicios o producir; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Establece las condiciones para la exoneración de IR de microempresas.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.
- Condiciones para la deducción adicional de costos y gastos para el sector de Economía Popular y Solidaria.
- Sociedades emisoras de tarjetas de crédito, se establece que las sociedades emisoras de tarjeta de crédito o débito que paguen a no residentes deberán aplicar las retenciones correspondientes.

Mediante Decreto No. 504 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 336 del 27 de septiembre de 2018, se reformó el artículo correspondiente a Retenciones en la fuente por pagos realizados al exterior del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que las sociedades emisoras de tarjetas de crédito o de débito que por cuenta de terceros paguen, acrediten o envíen ingresos gravados a favor de personas no residentes deberán efectuar la retención conforme las tarifas previstas en la ley, en aquellos casos y cumpliendo las condiciones, límites y requisitos, que establezca el SRI mediante resolución.

- Informe de Cumplimiento Tributario (ICT), el SRI mediante resolución establecerá quienes son los contribuyentes obligados a presentar el ICT y definirá el alcance de la revisión del auditor.
- Se permite la generación de impuesto a la renta diferido activo a partir del año 2018 por el gasto no deducible correspondiente a la provisión por jubilación patronal y desahucio el cual podrá ser utilizado únicamente al momento del pago por dichos conceptos.

La Administración de Lotercons S.A., una vez analizadas las reformas mencionadas considera que las mismas no generan impacto significativo en sus estados financieros.



**LOTERCONS S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**11. ANTICIPO A CLIENTES**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Anticipo clientes por proyecto</u>		
Acanto	247,704	1,860,368
Caoba	213,976	-
Ebano	755,345	670,213
Olivo	763,470	193,448
Otros	90	83,595
Total	<u>1,980,584</u>	<u>2,807,623</u>

**12. CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado consiste de 2,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**13. INGRESOS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de inmuebles	7,693,542	4,493,050
Otras ventas	12,702	18,320
	<u>7,706,244</u>	<u>4,511,370</u>

**14. COSTO DE VENTAS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>2018</u>	<u>Costo de los productos vendidos</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costo de ventas	5,467,128	-	5,467,128
Gasto impuestos y contribuciones	-	63,026	63,026
Gasto honorarios y asesoría	-	20,300	20,300
Gasto servicios básicos	-	15,320	15,320
Gasto notarios	-	2,558	2,558
Gasto legales	-	1,505	1,505
Otros gastos	-	10,620	10,557
	<u>5,467,128</u>	<u>113,329</u>	<u>5,580,394</u>

**LOTERCONS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2017</u>	<u>Costo de los productos vendidos</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costo de ventas	2,814,043	-	2,814,043
Gasto impuestos y contribuciones	-	15,456	15,456
Gasto honorarios y asesoría	-	15,505	15,505
Gasto servicios básicos	-	3,446	3,446
Gasto notarios	-	3,237	3,237
Gasto suministros	-	37	37
	<u>2,814,043</u>	<u>37,681</u>	<u>2,851,724</u>

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

• • • •