

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2017

1. Antecedentes

TERRATICA S.A. es una compañía constituida en el Ecuador el 03 de julio de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de julio del 2006, cuyas actividades son la compra, venta, intermediación, importación, exportación, alquiler de quipos audiovisuales, de producción de cine, televisión, comunicación audiovisual y otros, compra, venta, intermediación y alquiler de bienes inmuebles.

El plazo por el cual se constituye esta sociedad es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La empresa desarrolla sus actividades en el domicilio legal ubicado en la parroquia Benalcázar, Barrio el Batán, Av. 6 de diciembre N35-67 y pasaje Los Naranjos, y su número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) es 1792042526001.

2. Políticas contables Significativas

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en la notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un

mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los Estados Financieros.

b) Cuentas por Cobrar Comerciales

Se refiere a las facturas por ventas en condiciones normales de crédito. Cuando los créditos por ventas se amplían más allá de las condiciones de crédito normal, las cuentas por cobrar comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

c) Provisión para Cuentas Incobrables

Al final de cada periodo la administración revisa los importes en libros de cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su irrecuperabilidad, ya que de existir dicho indicio se reconoce con cargo a resultados una pérdida por deterioro.

d) Valuación de planta y equipo

La planta y equipo se encuentra valorizada al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

En el costo de adquisición incluyen los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

ACTIVOS	AÑOS DE VIDA	% DE DEPRECIACIÓN
Muebles y Enseres	10	10%

e) Propiedades de Inversión

Se refiere a los terrenos y edificios que sirven para obtener rentas por alquiler y apreciación de capital (generación de valorizaciones).

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Caja Chica	65	-
Banco Produbanco Cta. Cte. 02052016710	37.321	5.612
Banco Produbanco Cta. Cte. 0205182502	170	175
Banco Produbanco Cta. Ahorros 12005594931	27	100.027
TOTAL	37.583	105.814

4. Cuentas por Cobrar Comerciales

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Cuentas por Cobrar clientes relacionados	15.524 (i)	28.004
Cuentas por Cobrar clientes no relacionados	10.383 (ii)	10.383
TOTAL	25.907	38.387

(i) Corresponde a las facturas que se encuentran pendientes de cobro a ADN Sociedad Colectiva Civil por concepto de arrendamiento del bien inmueble Beijing Plaza.

(ii) Un detalle de cuentas por cobrar clientes no relacionados es:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

(Expresado en dólares)

2017

Conjunto Arawi	10.000
Conjunto Portón de Cumbayá	136
Filoh Motion Studio Cía. Ltda.	107
Geometry Global S.A.	140
Total	10.383

La Compañía **NO** mantiene una provisión de cuentas incobrables, sin embargo, tienen cuentas por cobrar no relacionadas vencidas más de 360 días por un valor de \$10.383.

5. Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas

Corresponde a un préstamo entregado a ADN Sociedad Colectiva Civil en el año 2011 sin establecer convenios de pago.

6. Activos por impuestos corrientes

Un resumen de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2016	2017
Retenciones Fuente Imp. Renta	-	2.012
Crédito Tributario IVA	-	2.171
Crédito Tributario Renta	17.180	16.184
TOTAL	17.180	20.366

7. Propiedad planta y equipo

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2017, la Propiedad, Planta y Equipo que posee la compañía es como sigue:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
<u>No Depreciables</u>		
Proyectos en Curso	90.805 (i)	117.100
<u>Depreciables</u>		
Muebles y Enseres	2.845	3.908
(-)Depreciación Acumulada	(1.234) (ii)	(1.519)
TOTAL	92.415	119.489

- (i) Corresponde a la adquisición de un inmueble al Fideicomiso Mercantil Cumbaya Park mediante escritura de compra y venta del 5 de octubre del 2015, al 31 de diciembre del 2017 la Compañía abonado las cuotas detalladas a continuación:

	(Expresado en dólares)
Cuota Inicial	35.008
27 Cuotas Intermedias	70.997
Abono Cuota Final	11.095
TOTAL	117.100

- (ii) A continuación un detalle de la depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2017, como se muestra a continuación:

	(Expresado en dólares)
	2017
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(1.234)
Movimiento del Año	(285)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(1.519)

8. Propiedad de Inversión

Al 31 de diciembre del 2017, la Propiedad de Inversión que posee la compañía es como sigue:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Beijing Plaza	153.396 (i)	153.396
Escandinavia	124.118 (ii)	-
Casa de Playa (Canoa)	4.843 (iii)	4.843
TOTAL	282.357	158.239

- (i) Corresponde a la adquisición del departamento 302 del Edificio Beijing Plaza situado en la Av. 6 de diciembre y pasaje los naranjos parroquia Benalcázar en la ciudad de Quito, según escritura de compra y venta celebrada el 23 de febrero del 2016 por el valor de \$153.396.
- (ii) La disminución se refiere a la venta del inmueble construido en el edificio Escandinavia Loft ubicado en la calle Finlandia en la ciudad de Quito.
- (iii) Se refiere a la adquisición de un inmueble situado en el Club Mediterráneo I ubicado en el Km 4.5 de la Vía a Canoa el 29 de junio de 2007, se encuentra registrado a valor de catastro municipal del año 2010.

9. Cuentas por Pagar

Un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Proveedores Nacionales Bienes/Servicios	111.265 (i)	23.935
Cuentas por Pagar Socios	13.232 (ii)	122.167
TOTAL	124.497	146.102

- (i) Corresponde a servicios administrativos pendientes de pago a Tania Balseca por el valor de \$23.000 y a Contcifras por el valor de \$935.
- (ii) Corresponde a un préstamo otorgado por Sebastián Cardemil a la Compañía del cual no se ha establecido convenios de pago.

10. Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2017, la disminución de esta cuenta corresponde a la venta del inmueble situado en el edificio Escandinavia con el cual se cruzaron estas garantías que entregaron a la Compañía por arrendamiento.

11. Beneficios Sociales

Un resumen de los beneficios sociales al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Aportes IFESS por Pagar	9.169	191
Décimo Tercer Sueldo	1.497	31
Décimo Cuarto Sueldo	465	156
Provisión Vacaciones	-	191
15% Participación Trabajadores	1.793 (ii)	11.051
TOTAL	12.924	11.620

- (i) Corresponde a la Participación de utilidades por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2017 conforme a las disposiciones legales como se muestra en la NOTA 12.

12. Obligaciones con la administración tributaria

Un resumen de impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Impuesto por Pagar mensuales	-	398
Impuesto a la Renta 2015	83.353 (i)	-
Impuesto a la Renta	57.019 (ii)	14.814
TOTAL	140.372	15.212

- (i) La disminución se refiere a los pagos realizados durante el ejercicio económico 2017 de la sustitutiva del formulario 101 realizada de los años 2015 y 2016.
- (ii) Corresponde al Impuesto a la Renta Causado al 31 de diciembre del 2017 conforme a la Conciliación Tributaria presentada en la NOTA 13.

13. Préstamos Accionistas

Corresponde a un préstamo otorgado por el Sr. Sebastián Cardemil por un valor de \$ 348.294 del cual no mantienen convenios de pago.

14. Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes vigentes en la República del Ecuador, la compañía debe distribuir entre sus empleados y funcionarios el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

La participación de los trabajadores en el ejercicio 2017 es como sigue:

	(Expresado en dólares)
Utilidad de Operaciones Continuas	73.674
15% Participación Trabajadores	11.051
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	62.623

15. Impuesto a la renta del ejercicio

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno para el período 2017, las sociedades constituidas en el Ecuador, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22%.

La conciliación del Impuesto a la Renta, calculado de acuerdo a la tasa impositiva legal, es como sigue:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

(Expresado en dólares)

Utilidad de operaciones Continuas	73.674
(-) 15% Participación Trabajadores	(11.051)
(+) Gastos no deducibles locales	4.712
BASE IMPONIBLE	67.335
22% IMPUESTO CAUSADO	14.814

(Expresado en dólares)

Impuesto Causado	14.814
Anticipo Imp. Rta.	4.686
Impuesto a pagar	14.814
(-) Anticipo pagado en Julio y Septiembre	(i) 0
(=) Saldo del Anticipo pendiente de pago	14.814
(-) Ret. de Imp. A la Rta. Que le han sido efectuadas en 2017	(i) 2.012
SALDO A PAGAR	12.802

(i) Ver NOTA 6

16. Saldos y Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas

A continuación es la composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con Compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	(Expresado en dólares)	
	2016	2017
Saldo por pagar socios		
Sebastián Cardemil	244.488 (i)	348.294
Saldo por Cobrar		
ADN Sociedad Colectiva	161.115 (ii)	178.009

(i) Ver NOTA 13.

- (ii) Corresponde a saldos pendientes de cobro a ADN Sociedad Colectiva, por arrendamiento del inmueble y por préstamos otorgados sin convenio de pago.

17. Capital Pagado

El capital pagado es de mil dólares (US 1.000) a un valor nominal de \$1 cada acción, a continuación un detalle del capital:

SOCIOS	CAPITAL PAGADO
Sebastián Cardemil	700
Ingrid Valarezo	300
TOTAL	1.000

18. Reserva de legal

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

19. Administración del Riesgo

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

Marco de Administración de Riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

➤ **Riesgo País**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. El riesgo País al 31 de diciembre del 2017 fue de 4,59% (459 p).

➤ **Riesgos de los Activos**

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguros pertinentes, cuyos términos y condiciones son usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en el activo puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

➤ **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos reales; en el año 2017, el índice de liquidez fue de 1,94; lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de sus recursos corrientes. En otras palabras, por cada dólar de deuda la Compañía puede cubrir la totalidad con sus activos corrientes y tendría un remanente de USD\$ 0,94.

➤ **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	(Expresado en Dólares)	
	2016	2017
Efectivo y sus equivalentes	37.583	100.251
Cuentas por cobrar Comerciales	25.907	38.387

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía no tiene suscrita ningún tipo de póliza de seguros para cubrir el riesgo de irrecuperabilidad de cartera.

➤ **Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Las relaciones de pasivos con el patrimonio y con activos, indican que la Compañía mantiene un alto nivel de pasivos, puesto que, al 31 de diciembre de 2017, el 84% de los activos se encuentran financiados con préstamos de socios.

➤ **Riesgos de calidad de productos y servicio**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la entrega del producto y servicio en condiciones adecuadas.

➤ **Riesgo operacional**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida.

20. Aspectos Relevantes

ASPECTOS ECONÓMICOS

- ✓ A noviembre del 2017 la deuda pública de Ecuador ascendió a USD \$ 31.627 millones y esta sigue en aumento debido a que el gobierno continúa con el mismo sistema socioeconómico de su predecesor, priorizando la redistribución de la riqueza y la reducción de la pobreza, por encima del crecimiento económico.

- ✓ A inicios del año 2018 el precio del petróleo ecuatoriano alcanzó el precio de USD \$ 57,82 el cual es mayor al precio establecido en el Presupuesto General del Estado, razón por la cual en caso de mantenerse la tendencia, significaría que el Estado contaría con más recursos para enfrentar el déficit fiscal que alcanza el 6,3% del PIB.
- ✓ La Ley de Reactivación Económica establece varios incentivos, principalmente dirigidos a promover el envío de remesas del exterior, creación de empresas y apoyo a la microempresa. Sin embargo, existen factores de la ley que generan un efecto contrario al que busca la misma, aumentando el porcentaje de Impuesto a la Renta a sociedades del 22% al 25% e imponiendo un nuevo arancel a las empresas importadoras, ahuyentando así, la inversión del sector privado.
- ✓ Según Decreto 210 emitido por el Presidente Lenín Moreno se estableció la exoneración de la tercera cuota del Anticipo de Impuesto a la Renta del año 2017 de acuerdo a la siguiente tabla:

TOTAL VENTAS 2017	PORCENTAJE EXONERACIÓN
HASTA \$ 500.000	100%
DE: \$ 500.001 A \$ 1'000.000	60%
MÁS DE: 1'000.000	40%

- ✓ Debido a la recesión económica sufrida por Ecuador desde periodos anteriores, el crecimiento económico del año 2017 alcanzó sólo un 1,5%. Otra consecuencia de la mencionada recesión fue la disminución de la demanda y el consumo provocando así dos efectos, primero que la producción del país fuera menor a la de años anteriores al 2017 y que al final del mismo periodo haya una deflación del 0,20%.
- ✓ La creación de fuentes de trabajo es el principal reto del nuevo gobierno en materia laboral. Las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), muestra una baja de 0.6 puntos porcentuales de la tasa de desempleo entre diciembre del 2017 y el mismo mes del 2016.
- ✓ En la Consulta Popular del 04 de febrero de 2018, con la cual se definirá si la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos (Ley de Plusvalía), sea derogada o no.
- ✓ El salario básico unificado (SBU) que regirá en el Ecuador para el 2018 es de USD 386. Este monto representa un incremento de once dólares respecto al salario vigente en el 2017.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El día 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, con la cual se reformó varias leyes, entre las principales se encuentran las siguientes:

Reformas Ley de Régimen Tributario Interno

- Los gastos por concepto de provisión para Jubilación Patronal y Desahucio no serán deducibles.
- La tarifa de Impuesto a la Renta a sociedades pasa de 22% a 25%. Sin embargo, ésta tarifa aumentará a 28% en caso de que hayan accionistas con participación mayor al 50% cuyo domicilio sea en Paraísos Fiscales o regímenes de menor imposición. Si la participación de dichos socios es menor al 50% se aplicará la tarifa de 28% en proporción al porcentaje de acciones o participaciones correspondientes a dicho tipo de socios. De igual manera se aplicará ésta tarifa de Impuesto a la Renta en caso de que las sociedades no presente el Anexo de Participaciones y Accionistas.
- Los Exportadores habituales tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta, siempre y cuando mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta en el rubro de Costos y Gastos se debe excluir los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria -incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica- que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas en la importación de materias primas, insumos y

bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa días, sin intereses.

Reformas a la Ley de Compañías

- Las Compañías constituidas en el Ecuador, deberán enviar hasta el primer cuatrimestre del año la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos.

Tarifas de Impuesto a la Renta para Personas Naturales

Mediante resolución NAC-DGERCGC17-00000623 del 28 de diciembre de 2017, el Servicio de Rentas Internas actualizó la tabla para liquidar el Impuesto a la Renta de las personas naturales, sucesiones indivisas e incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, que corresponderá al ejercicio fiscal 2018.

Para la liquidación del Impuesto a la Renta para los ingresos percibidos por las personas naturales y sucesiones indivisas, se utilizará la siguiente tabla:

AÑO 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	11.270	-	0%
11.270	14.360	-	5%
14.360	17.950	155	10%
17.950	21.550	514	12%
21.550	43.100	946	15%
43.100	64.630	4.178	20%
64.630	86.180	8.484	25%
86.180	114.890	13.872	30%
114.890	En Adelante	22.485	35%

Para la liquidación del Impuesto a la Renta por incrementos patrimoniales provenientes de herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiriera el dominio a título gratuito, de bienes y derechos, se utilizará la siguiente tabla:

VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.
Auditoría-Consultoría-Impuestos

AÑO 2018 EN DÓLARES			
Fracción Básica	Exceso Hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	71.810	-	0%
71.810	143.620	-	5%
143.620	287.240	3.591	10%
287.240	430.890	17.953	15%
430.890	574.530	39.500	20%
574.530	718.150	68.228	25%
718.150	861.760	104.133	30%
861.760	En Adelante	147.216	35%

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de auditoría abril del 2018, no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

-Fin-