

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Edifikaland S.A. es de nacionalidad ecuatoriana constituida en la ciudad de Guayaquil desde el 21 de agosto del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de septiembre de 2012; su actividad económica principal es la compra de acciones, participaciones, derechos fiduciarios y, en general, derechos representativos de capital, con la finalidad de vincularlas.

La dirección registrada de la Compañía es en P. Icaza 427 y Córdova, Guayaquil - Ecuador.

La Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social es de cincuenta años contados desde la fecha de inscripción en el registro mercantil. Se encuentra inscrita en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0992793244001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 166669 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de diciembre del 2018.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 29 de abril de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la NIIF para las PYMES Sección 30 “Conversión de la moneda extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i Juicios

En relación con juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo en bancos y préstamos y partidas por cobrar.

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Efectivo en bancos

El efectivo en bancos se compone de los depósitos en bancos; valores sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

ii. Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Capital social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inversiones en derechos fiduciarios

Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y son medidos al costo.

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a aporte de un bien inmueble con el propósito de ser vendido para el desarrollo de un proyecto inmobiliario y de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos del fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Deterioro

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similar.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

ii. Activos no Financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2018, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado no pueda ser recuperado.

(e) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(f) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(g) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las siguientes diferencias temporales: (i) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y, (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(4) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de los documentos por pagar, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(5) Efectivo en caja y bancos

El detalle de efectivo en bancos es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja		7.200	7.200
Depósitos en bancos (a)	US\$	<u>4.775</u>	<u>49.334</u>
	US\$	<u><u>11.975</u></u>	<u><u>56.534</u></u>

Edifikaland S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(6) Inversiones en derechos fiduciarios

Las inversiones en derechos fiduciarios es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho	US\$	<u>5,139,244</u>	<u>5,139,244</u>
	US\$	<u><u>5,139,244</u></u>	<u><u>5,139,244</u></u>

Mediante escritura pública del 17 de septiembre de 2014, los constituyentes del Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho, cedieron a favor de la Compañía la totalidad de los derechos fiduciarios, que corresponde a un bien inmueble ubicado en el sector Nuevo Rancho de la parroquia Yaguachi Nuevo, del canton Yaguachi, Provincia del Guayas, ver nota 13.

(7) Inversiones en acciones

El siguiente es un resumen de las inversiones en acciones:

Compañía	Relación	Actividad principal	País	2018	2017	2018	2017
Agrícola Gamadu S.A.	Asociadas	Actividades agrícolas	Ecuador	0.07%	0.07%	355	355
Agroindustria Nuevo Rancho S.A.	Asociadas	Actividades agrícolas	Ecuador	0.18%	0.18%	895	895
Agrícola Las Avispas S.A.	Asociadas	Actividades agrícolas	Ecuador	0.03%	0.03%	173	173
Agro Proceso Apsa S.A.	Asociadas	Actividades agrícolas	Ecuador	99.71%	99.71%	496,318	496,318
						<u>497,742</u>	<u>497,742</u>
						<u>892</u>	<u>892</u>
						<u><u>498,634</u></u>	<u><u>498,634</u></u>

- a) En octubre del 2014, la compañía adquirió el 0.07% del capital social a su relacionada José Gabriel Massuh Dumani.
- b) En octubre del 2014, la compañía adquirió el 0,18% del capital social a su relacionada José Gabriel Massuh Dumani.
- c) En octubre del 2014, la compañía adquirió el 0,03% del capital social a su relacionada José Gabriel Massuh Dumani.
- d) En octubre del 2014, la compañía adquirió el 99,71% del capital social a su relacionada José Gabriel Massuh Dumani.

Edifikaland S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Cuentas por pagar partes relacionadas

El detalle de cuentas por pagar con partes relacionadas es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Isaías de Massuh Margarita	US\$	3,647,317	3,677,317
Massuh Isaías José Gabriel		471,851	461,851
Massuh Isaías Gustavo José		562,551	562,551
Massuh Isaías José Rafael		451,852	451,852
Massuh Isaías Margarita María		<u>464,652</u>	<u>474,652</u>
	US\$	<u><u>5,598,223</u></u>	<u><u>5,628,223</u></u>

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar corresponden principalmente por la aportación de 199.86 hectáreas al Fideicomiso Mercantil Nuevo Rancho.

(9) Otras cuentas y gastos por pagar

El detalle de otras cuentas y gastos por pagar es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos por pagar (Nota 10)	US\$	9	9
Otras cuentas por pagar (a)		<u>-</u>	<u>110,249</u>
	US\$	<u><u>9</u></u>	<u><u>110,258</u></u>

(a) Saldo corresponde a intereses del pago de dividendo por la venta del lote 5 de la hacienda Nuevo Rancho

(10) Impuestos por recuperar y por pagar

El siguiente es un resumen de los impuestos por recuperar y por pagar:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por pagar			
Retenciones en la fuente	US\$	<u>9</u>	<u>9</u>
	US\$	<u><u>9</u></u>	<u><u>9</u></u>

(11) Impuestos

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2015 a 2017 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta hasta el año 2018 es del 25%, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más los tres puntos porcentuales adicionales se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más de 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

La Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. 860 del 12 de octubre del 2016, establece que el SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definido por la Administración Tributaria.

Edifikaland S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de impuesto a la renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	95.690	(29.695)
Más (menos):		
Dividendos exentos	(110.249)	-
Gastos no deducibles	<u>14.559</u>	<u>29.695</u>
Utilidad gravable	-	-
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
 - La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
 - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria
 - dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.
- La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
 - Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la salida de divisas a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

(12) Patrimonio

a) Capital Social

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. Los accionistas tenedores de estas acciones tienen derecho a recibir dividendos según éstos sean declarados y tienen derecho a un voto por acción en las reuniones de la Compañía. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Accionistas	País	Número de acciones	Valor de cada acción	Procentaje de participación %	Valor nominal
Massuh Isaías Gustavo José	Ecuador	200	1	3%	200
Massuh Isaías José Gabriel	Ecuador	2.600	1	33%	2.600
Massuh Isaías José Rafael	Ecuador	2.600	1	33%	2.600
Massuh Isaías Margarita María	Ecuador	2.600	1	33%	2.600
		<u>8.000</u>		<u>35%</u>	<u>8.000</u>

b) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(13) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- (a)** Riesgo de crédito
- (b)** Riesgo de liquidez
- (c)** Riesgo de mercado
- (d)** Riesgo operacional

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo 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 Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus 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 de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(a) 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 y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar comerciales), sin embargo, este se considera menor ya que sus clientes son compañías referenciadas.

(b) Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

Edifikaland S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo y equivalentes de éste, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

Los vencimientos contractuales de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

		31 de diciembre de 2018		
		Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 6 meses en adelante
Cuentas por pagar relacionadas	US\$	5.598.223	-	5.598.223
Otras cuentas por pagar		9	9	-
	US\$	<u>5.598.232</u>	<u>9</u>	<u>5.598.223</u>

		31 de diciembre de 2017		
		Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 6 meses en adelante
Cuentas por pagar relacionadas	US\$	5.628.223	-	5.628.223
Otras cuentas por pagar		110.258	9	110.249
	US\$	<u>5.738.481</u>	<u>9</u>	<u>5.738.472</u>

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año; tampoco existe un plan de compra-venta de acciones definido.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

Edifikaland S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$	5,708,481	5,738,481
Menos: Efectivo en caja y bancos		<u>11,975</u>	<u>56,534</u>
Deuda neta	US\$	<u><u>5,696,506</u></u>	<u><u>5,681,947</u></u>
 Total patrimonio	US\$	<u><u>(58,628)</u></u>	<u><u>(44,069)</u></u>
 Indice deuda-patrimonio ajustado		<u><u>(97.16)</u></u>	<u><u>(128.93)</u></u>

(14) Gastos de administración

Los gastos de administración por su naturaleza se resumen a continuación

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	US\$	9.753	16.382
Impuestos y contribuciones		4.777	13.278
Otros gastos		<u>29</u>	<u>65</u>
	US\$	<u><u>14.559</u></u>	<u><u>29.725</u></u>

(15) Compromisos

Fidecomiso Mercantil Nuevo Rancho – Acta de Transferencia de Recursos

En la ciudad de Guayaquil a los 23 días del mes de abril del año 2015 los comparecientes aceptan el siguiente contenido:

- El 5 de abril de 2013 se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, cuya fiduciaria fue Zion Administradora de Fondos y Fidecomisos S.A., encargada de administrar los bienes fideicomitidos.
- Los constituyentes del FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, aportaron un area de 185.40 hectareas del bien inmueble ubicado en el sector “Nuevo Rancho” de la parroquia Yaguachi Nuevo, del canton Yaguachi, Provincia del Guayas. La referida transferencia fue aceptada e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil GAD San Jacinto de Yaguachi el 25 de abril del 2013.
- Mediante escritura pública, el 17 de septiembre del 2014, los constituyentes del Fidecomiso cedieron a favor de la compañía Edifikaland S.A., la totalidad de derechos fiduciarios.
- Mediante escritura pública, el 12 de marzo del 2013 se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY, con la finalidad de implementar y comercializar Proyecto

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Inmobiliario de lotización industrial, en los bienes inmuebles que comprará al FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO.

- El 19 de noviembre de 2013, se celebró un Acuerdo de Voluntades y Declaraciones entre EL FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, EL FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY, la compañía IPTOTAL S.A. y la compañía IDILICA S.A. IDILICASA S.A., en el cual el FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO declaró que transferirá bajo la modalidad de compraventa a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY el todo o parte del inmueble en los términos del acuerdo de voluntades y declaraciones mencionadas en el presente numeral. A un precio de cuatro dólares de los Estados Unidos de América por cada metro cuadrado, cantidad que provendrá de la o de las ventas o por transferencias del todo o parte del INMUEBLE.
- El 19 de noviembre de 2013, EL FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, EL FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY, la compañía IPTOTAL S.A. y la compañía IDILICA S.A. IDILICASA S.A. celebraron un convenio privado de acuerdo de voluntades y declaraciones con el objeto de establecer un atabla de pagos, en la que parecen los periodos de pagos que deben respetarse y constar en los pagares que se emiten para instrumentar la venta a crédito que comprende la compraventa del inmueble de la primera etapa que debe otorgarse cuando se logre el punto de equilibrio del PROYECTO INMOBILIARIO que desarrolla EL FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY.
- Mediante escritura pública con fecha 23 de enero del año 2015 se celebró un contrato de compraventa, suscrito entre el FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, en calidad de vendedor y, el FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY, en calidad de comprador; esta escritura pública consta debidamente inscrita en el registro de la propiedad de Yaguachi con fecha 24 de febrero del 2015, el FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO debidamente representado por su fiduciaria MMG TRUST ECUADOR S.A. Esta a su vez representada por su gerente, señor Pablo Ricardo Parra Cabezas, dio en venta real y enajenación perpetua a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY, quien compareció a través de su fiduciaria Zion administradoras de fondos y fideicomiso S.A. representada en este acto por su gerente general señor Pedro Vélez Margary, el bien inmueble consiste en el LOTE N°5 con un área de 80.74 hectáreas, que equivale a 807.400 metros cuadrados, ubicado en el sector “Nuevo Rancho” de la parroquia Yaguachi provincia del Guayas.
- De conformidad con lo dispuesto del contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL NUEVO RANCHO, corresponde a que la fiduciaria proceda a transferir a favor de la compañía EDIFIKALAND S.A., en calidad de única BENEFICIARIA, los recursos dinerarios que reciba el FIDEICOMISO, una vez así lo haya instruido la BENEFICIARIA.

(16) Eventos Subsecuentes

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