

GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADO FINANCIEROS

GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A. fue constituida el 7 de octubre del 1981, en la Ciudad de Guayaquil, en la Provincia del Guayas, cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil el 29 de octubre de 1981.

El objetivo social de la compañía es la explotación de criaderos de camarones, actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, actividades agrícolas, forestales, ganaderas, venta al por mayor y menor de maquinarias industriales.

La compañía tiene su domicilio tributario en la ciudad de Guayaquil, con RUC 0990555907001, se encuentra ubicada en la avenida Juan Tanga Marenco km 3,5 entrando por la Coca Cola en el edificio de Propiesa- Lotización Satirión.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se mencionan a continuación.

Los estados financieros de **GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.**, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1,

estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Propiedades, planta y equipo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.4.4 *Método de depreciación y vidas útiles*

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.4.5 *Retiro o venta de propiedades, planta y equipo*

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.5 *Préstamos*

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.6 *Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar*

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 y 90 días.

La empresa tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7 *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres

Correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La empresa no ha registrado importe por este rubro.

2.8.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La empresa no ha registrado importe por este rubro.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2010, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anterior ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2012).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que

la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A. no optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, y otros activos a su valor razonable.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Enero 1, <u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	15.730.148	15.181.670
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades, planta y equipo		
Ajustes en otros beneficios al personal jubilación patronal y desahucio		
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>15.730.148</u>	<u>15.181.670</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

	<u>2012</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	548.478
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de gastos por intereses y depreciación de activos bajo arrendamiento financiero	-
Reconocimiento de una ganancia (pérdida) proveniente de la Medición de activos biológicos al valor razonable menos costos de venta.	-
Reconocimiento de una ganancia (pérdida) proveniente de la valuación de activos de propiedad planta y equipos	-
Eliminación de la amortización de la plusvalía	-
Ajuste al gasto por intereses de préstamos medidos al costo amortizado	-
Incremento en el gasto por beneficios definidos	-
Eliminación de la provisión por restructuración	-
Reconocimiento de un gasto por indemnización por años de servicio	-
Reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos	-
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>548.478</u>

4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	0	0
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

5 ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Las cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,	
	2019	2018
	(En U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar clientes	0	0
Cuentas por cobrar relacionadas NOTA 17	2.193.732	1.046.780
Otras cuentas por cobrar	0	0
Cuentas por cobrar	<u>2.193.732</u>	<u>1.046.780</u>

Las cuentas por cobrar clientes corresponden principalmente a Expalsa s.a. por venta de camarón, y a clientes menores por venta de semovientes, y por arriendo de locales comerciales.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas no generan costo financiero alguno, y no se mantiene garantías por estos créditos.

La recuperación de los valores por los créditos que se conceden se realiza en un periodo promedio de 30.

6. **ACTIVOS BIOLÓGICO**

Un resumen de plantaciones y sembrío de banano y caña de azúcar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Costo o valuación</u>		
<u>Clasificación:</u>		
Animales vivos en crecimiento (a)	245.005	127.527
Animales vivos en producción (semovientes)(b)	797.274	997.522
Animales vivos en producción (camarones)(c)	<u>895.560</u>	<u>1.558.343</u>
Total	<u>1.937.839</u>	<u>2.683.392</u>

- a) Los animales vivos en crecimiento (representan) la valoración de la población de semovientes en su estado inicial (recién nacidos)
- b) Los animales vivos en producción (representan) las vacas, vaconas, toros y toretes que en determinado momento pasarían a la producción
- c) Los animales vivos en producción camarones representan la valoración de las piscinas de los animales.

El movimiento de la cuenta es como sigue:

Saldo final al 31 de diciembre del 2018	US \$	1.558.343.
Compensación con costo de venta		(662.783)
Incremento de producción en proceso		0
Ajuste por valoración de piscinas		<u>0</u>
Saldo final 31 de diciembre del 2019		895.560

La compañía reconoce el valor razonable de su activo biológico al cierre del periodo, tomando como base las piscinas no cosechadas y en proceso al cierre del periodo, reconociendo la utilidad o pérdida por valoración del activo biológico, misma que fue reconocida en el Estado de Resultado Integral, el estudio fue preparado por el biólogo de la empresa.

PLANTAS EN PRODUCCION

	... Diciembre 31,	
	2019	2018
Las plantas en producción	<u>634.972</u>	<u>634.972</u>

Las plantas en producción representan las 412,10 hectáreas de cacao CCN51 que posee la compañía, según el estudio del perito, a continuación, se expone un desglose por hacienda al 31 de diciembre del 2019.

Categoría	Has.	Promedio Producción x Has.	Total Producción	Total en Dólares
La Gardenia	241,80	9,80	2.355	249.722
Rancho Guido	74,70	13,40	1105	198.250
Río manso	69,60	16,50	862	127.220
Rancho Robín	<u>26,00</u>	15,50	420	<u>59.780</u>
Total	<u>412,10</u>			<u>634.972</u>

7. **ACTIVOS IMPUESTOS DIVERSOS**

Un resumen de los activos por impuestos diversos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Crédito tributario a favor de la empresa IVA	0	0
Crédito tributario a favor de la empresa ISD	1.377	4.407
Crédito tributario a favor de la empresa I.R.T.A.	<u>610.899</u>	<u>476.889</u>
Total	<u>612.276</u>	<u>481.296</u>

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION

Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones, el mismo que Incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente:

- * La reducción progresiva de tres puntos porcentuales en tarifa de impuesto a la renta
Para sociedades, si tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013
Para el año 2018 el 25% de Impuesto a la renta.

8. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	21.487.988	21.487.988
Depreciación acumulada y deterioro	<u>5.904.095</u>	<u>5.278.869</u>
Total	<u>15.583.893</u>	<u>16.209.119</u>

Costo o valuación**Clasificación:**

Edificaciones	8.695.364	8.695.364
Maquinaria y equipo	1.290.423	1.290.423
Instalaciones	1.374.538	1.374.538
Equipo de computación	5.152	5.152
Vehículos	1.134.355	1.134.355
Terrenos	8.988.156	8.988.156
Total	<u>21.487.988</u>	<u>21.487.988</u>

Los porcentajes de depreciación que se aplican son:

Maquinaria y equipo	10% anual
Edificaciones	5% anual
Instalaciones	5% y 7% anual
Vehículos	20 % anual
Equipo de computación	33 % anual

9. PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de préstamos con instituciones financieras es como sigue:

... Diciembre 31,
2019 2018
(En U.S. dólares)

CORRIENTE:

Obligaciones bancarias 1.243.867 808.801

LARGO PLAZO:

Obligaciones bancarias 1.459.814 1.146.572

Total **2.703.681** **1.955.373**

Saldo de los créditos financieros al 31 de diciembre del 2019,

	Int anual %	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Bolivariano				
Préstamo op 141523	8,83	112.200	0	112.200
Préstamo op 156595	8,83	77.778	0	77.778
Préstamo op 167970	8,83	13.200	0	13.199
Préstamo op 186308	8,83	190.000	63.333	253.333
Préstamo op 187750	8,83	200.000	100.000	300.000
Préstamo op 190987	8,83	96.841	0	96.841
Préstamo op 191792	8,83	133.333	233.333	366.666
Préstamo op 190263	8,83	100.000	0	100.000
Préstamo op 176896	8,83	6.320	23.032	29.352
Préstamo op 181277	8,83	19.960	0	19.960
Operación op 181363	11,00	60.000	60.000	120.000
Operación op 193371	8,83	119.167	0	119.167
Total, banco bolivariano		<u>1.128.799</u>	<u>479.698</u>	<u>1.708.496</u>

<u>Banco Amazonas</u>			
Operación	15.068	16.439	31.507
Operación 193747	<u>100.000</u>	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
Total, Banco Amazonas	<u>115.068</u>	<u>216.439</u>	<u>331.507</u>

<u>Corporación Financiera Nacional</u>			
Préstamo op 171579	7,86	<u>0</u>	<u>763.676</u>
			<u>763.676</u>

SALDO GENERAL DIC.31 DEL 2019 1.243.867 1.459.813 2.703.680

GARANTIAS

Corporación Financiera Nacional, estos créditos están garantizados con la Hacienda Rancho Elena, la misma que es propiedad de la Compañía Agrícola Rio Perdido S.A. Banco Bolivariano, estos créditos están garantizados con los siguientes inmuebles:

- * Terreno denominado macro lote 2 cuyo avalúo del perito es de US \$ 3.234.000
- * Terreno perteneciente a la Compañía de desarrollo turístico peninsular
- * Centro Comercial Gran Manzana
- * Inmueble perteneciente a la Compañía Inmobiliaria Maribos C.A.
- * La Hacienda la Soledad perteneciente a la Compañía Agrícola Radan S.A.
- * 6 Hectáreas del predio las flores pertenecientes a la Hacienda Radan S.A.
- * Edificación perteneciente a la Compañía de Industrias y Comercio Dumton

10 PASIVOS FINANCIEROS

Resumen es el siguiente:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Ctas y doc. por pagar locales (1)	0	0
Ctas y doc. Por pagar relacionadas NOTA 17	0	0
Otras cuentas por pagar (2)	0	48.689
Total	<u>0</u>	<u>48.689</u>

Cuentas por pagar comerciales locales:

(1) La compañía no mantiene cuentas por pagar con proveedores locales por compra de bienes, los valores de los créditos concedidos por proveedores no registran costos financieros y los plazos de créditos otorgados son 30 días plazo, en los créditos otorgados por los proveedores no se han entregado ninguna garantía.

Otras cuentas por pagar

(2) La compañía mantiene cuentas por pagar con proveedores varios, estas cuentas no generan costos financieros ni están garantizadas.

10 IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR

Resumen es el siguiente:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
15% Participación trabajadores	19.702	23.791
Con la administración tributaria	0	0
Obligaciones con el IESS	24.899	24.898
Beneficios de ley a empleados	0	0
Total	<u>44.601</u>	<u>48.689</u>

12 PASIVOS DIFERIDOS

Anticipo de clientes:

Resumen es el siguiente:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Anticipo de ingresos	<u>0</u>	<u>718.734</u>

Este valor corresponde a ingreso por utilidad del ejercicio económico 2018 que se liquida como ingreso una vez liquidado los ingresos y egresos del CONSORCIO DANEC, donde es participe la compañía.

13 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de las provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31, .	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Provision Jubilación patronal y desahucio	0	80.271
Total	<u>0</u>	<u>80.271</u>

14. PATRIMONIO

Está representada por 2.181.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada Una.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
14.1 Capital	<u>2.181.000</u>	<u>2.181.000</u>
Total	<u>2.181.000</u>	<u>2.181.00</u>

14.2 Reservas

Un resumen de reservas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(En U.S. dólares)	
Reserva legales y facultativas	<u>24.330</u>	<u>35.929</u>
TOTAL	<u>24.330</u>	<u>35.929</u>

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 social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía mantenía una ganancia acumulada por US \$ 1.397.909; al 31 de diciembre del 2019 una ganancia acumulada por US \$ 1.397.909.

14.4 Resultados del ejercicio

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía presenta una utilidad del ejercicio de US \$ 158.606 menos la participación trabajadores de US \$ 23.791 y menos el impuesto a la renta de US \$ 119.762 deducido estos valores la utilidad neta antes de reservas es de US \$ 15.053, producto de lo siguiente:

INGRESOS DEL EJERCICIO	\$ 6.715.858
COSTOS	<u>0</u>
MARGEN BRUTO	\$ 6.715.858
GASTOS OPERACIONALES	6.277.039
GASTOS NO OPERACIONALES	307.475
OTROS INGRESOS	<u>0,00</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 131.344
PARTICIPACION TRABAJADORES	-19.701
IMPUESTO A LA RENTA	<u>-81.099</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>\$ 30.544</u>

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en concordancia con las disposiciones del Reglamento para su aplicación, la deducción de los gastos efectuados con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana gravados con impuesto a la renta, y no exentos, deberá ser considerada por los sujetos pasivos, por cada ejercicio fiscal, en atención a la naturaleza anual de este tributo.

La aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "reverso de gastos no deducibles", para dichos efectos.

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de Impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

15. CONTRATOS

Contrato de poder especial que otorga la Compañía MARIBOS C.A. a favor de la Compañía GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.

Mediante escritura pública de Poder Especial celebrado el 14 de agosto del 2013, los comparecientes MARIBOS C.A. jun to con GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A. para que administre todos los bienes detallados en el artículo segundo del poder especial que se otorga, quedando faculta para emitir los respectivos contratos de arrendamientos en el juzgado de inquilinato, realizar los cobros respectivos, y de igual manera asume el compromiso del cumplimiento de las obligaciones tributarias con las entidades públicas y privadas.

El plazo de duración es de cinco años calendarios contados a partir del 1 de agosto del 2013, prorrogable por periodo de un año y así sucesivamente, siempre que una de ellas notifique por escrito a la otra la decisión de no prorrogarlo por lo menos con 60 días de anticipación.

MARIBOS C.A. es propietaria de los siguientes bienes:

Lotes de Terreno:

<u>No. Lotes</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Cantidad Bodegas</u>	<u>Secuencia de Bodegas</u>
23 y 24	"C" ubicado en la lotización Ind. Mapasingue Km 3,5 de Av. Juan Tanca Marengo	66-0103-023-0000-0-0	13	1 al 13
2 y 7	Mza."A" ubicado en la Lotización mapasingue Km 3,5 de Av. Juan Tanca Marengo	66-0101-002-0000-0-0	10	20 al 29
5 y 6	Mza."A" ubicado en la Lotización mapasingue Km 3,5 de Av. Juan Tanca Marengo	66-0101-05-0000-0-0 y 66-0101-006-0000-0-0	11	300 al 310

Locales:

Local

15 Planta baja del edificio Sol 90-0378-001-0000
Banco Cdla. Alborada 8va. -1-68
Etapa Av. Rodolfo Baquerizo
Nazur Mza. 852

Oficinas:

Local

207 Segundo piso del edificio sol 90-0378-001-0000
Banco Ciudadela la alborada -3-7
8ava. Etapa av. Rodolfo
Baquerizo Nazur Mza.852

210 Segundo piso del edificio sol 90-0378-001-0000
Banco Ciudadela la alborada -3-10
8ava. Etapa av. Rodolfo
Baquerizo Nazur Mza.852

308 Segundo piso del edificio sol 90-0378-001-0000
Banco Ciudadela la alborada -4-8
8ava. Etapa av. Rodolfo
Baquerizo Nazur Mza.852

Contrato de poder especial que otorga la Compañía SEPROPISA S.A. a favor de la Compañía GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.
Mediante escritura pública de Poder Especial celebrado el 19 de noviembre del 2013, los comparecientes SEPROPISA S.A., jun to con GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A. para que administre todos los bienes detallados en el artículo segundo del poder

Especial que se otorga, quedando faculta para emitir los respectivos contratos de arrendamientos en el juzgado de inquilinato, realizar los cobros respectivos, y de igual manera asume el compromiso del cumplimiento de las obligaciones tributarias con las entidades públicas y privadas.

El plazo de duración es de cinco años calendarios contados a partir de noviembre del 2013, prorrogable por periodo de un año y así sucesivamente, siempre que una de ellas notifique por escrito a la otra la decisión de no prorrogarlo por lo menos con 60 días de anticipación.

SEPROPISA S.A. es propietaria de los siguientes bienes:

Locales Centro Comercial:

Nombre del Centro Comercial	Total Locales	Secuencia de Locales	Ubicación	Código Catastral
SEPROPISA 027-	25	1 AL 25	Ciudadela Urdenor Mz. 113	90-1012-00000
			Solares del 27 al 32 al pie de La Av. Juan Tanca Marengo	
ANTENAS 001-	14	1 AL 14	Ciudadela Urdenor Mz.227 E	90-1067-0000-0-0
			Solar 1 al pie de la Av. Juan Tanca Marengo	

Villas:			Código Catastral
Villa	No. Plantas	Ubicación	
URDENOR 000000	2	Ciudadela Urdenor Mz. 217 solar 9	900421-013-
PAQUITA 0000-0-0	1	Ciudadela Guayacanes Mz. 174 solar 15	90-1056-09-

Departamentos:			Código Catastral
Departamento	No. Depto.	Ubicación	
LA SAIBA	303	Ciudadela Saiba bloque N1 tercer piso	45-0037-001-0000-4-4-3
PMDERA	303	Ciudadela Pradera 1 bloque C-6 tercer piso	450647001-0000-4-1-7

Contrato de Comodato con la Compañía INVERSIONES Y PREDIOS PROPIESA S.A. a favor de la Compañía GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A.

Mediante escritura pública de Comodato celebrado en la Ciudad de Guayaquil el 1 de octubre del 2013 ante el abogado NELSON MAURICIO GOMEZ MAQUILON, Notario suplente vigésimo quinto de Guayaquil comparecieron por una parte, INVERSIONES Y PREDIOS PROPIESA S.A., debidamente representada por el señor GUIDO CAMILO ADUM BOSCHETTI en calidad de Gerente General; y por otra parte, la compañía GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A., debidamente representada por los señores SAMUEL ESTEFANO ADUM BOSCHETTI y GUIDO CAMILO ADUM BOSCHETTI en calidad de gerente y presidente respectivamente. Teniendo como antecedente que la compañía INVERSIONES Y PROPIEDADES PROPIESA S.A., es propietaria de cuatro lotes de terrenos identificados con las letras A, B, L y K del plano de división del lote L-VEINTITRES de la macrolotización la PROSPERINA, ubicada al norte de la Ciudad de Guayaquil, teniendo un área total de 25.443,57 m².

En lo que se decide que la compañía INVERSIONES Y PROPIEDADES PROPIESA S.A., debe ceder y entregar en comodato o préstamo de uso a favor de la compañía GRANJAS MARINAS DOBLE A GRAMADA S.A., los lotes de terreno identificados mencionados en el párrafo anterior, lo cual será utilizado para la edificación de un centro comercial que se denominará la Gran Manzana. El comodato tiene una duración de 50 años.

Por otra parte la compañía comodataria Granjas Marina Doble A Gramada S.A. queda obligada a:

- A) Destinar los terrenos entregados en comodato, para la construcción de una edificación en la que funcionara un centro comercial que se denominará "La Gran Manzana", así como a su cuidado, mantenimiento y limpieza de los mismos.
- B) A emplear el mejor cuidado en la conservación de la cosa entregada
- C) A darle el uso y goce real y gratuito
- D) Sufragar los gastos que demanden el mantenimiento, pago de servicios públicos, agua potable, luz, teléfono; así como los impuestos prediales, tasas municipales y todos aquellos fiscales, municipales y/o provinciales que graven a los bienes entregados en comodato.

16 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (11 de abril del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.