

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra y comercialización de cacao para el mercado local y de importación.

La Compañía es una compañía limitada, constituida el 8 de Diciembre de 1981 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es el cantón de Guayaquil, Av. Juan Tanga Marengo Km. 3½ Prosperina 181 N-O s/n y Séptimo Pasaje 37A.

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantenía 115 y 75 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 24 de Abril del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionista para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde Marzo del año 2000 adopto el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### **Situación Económica del País**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación de petróleo, principal fuente de ingreso del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando estas situaciones y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en sus operaciones

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

#### **Base de Preparación y Presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2017. Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Toda la información es presentada sin centavos y redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

### **Instrumentos Financieros**

#### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos, incluyen los depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales, incluyen facturas por ventas de inventarios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Cuentas por cobrar compañías relacionadas, representan préstamos, con plazos menores a un año, no generan interés.

#### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía 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.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos por fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

Los préstamos 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.

### *Instrumento de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### **Propiedad y Equipos**

Los elementos de propiedad y equipos se miden al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

El costo 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.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, la propiedad y equipos están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como "costo atribuido", de acuerdo con las disposiciones incluidas en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

El costo o el valor revaluado de propiedad y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

#### **Inversiones en Acciones**

Representan acciones en Compañías, registradas al costo de adquisición.

#### **Deterioro de Activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo). Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del período, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

#### **Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto a la renta está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

##### *Impuesto a la Renta Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% y 22% para los años 2017 y 2016 respectivamente, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

#### *Impuesto a la Renta Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

#### **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

#### *Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, se reconocen en resultados al momento del pago en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

#### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

#### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadera en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios no se encuentran actualizados debido a que la rotación del personal en la Compañía es alta y cancela directamente estas obligaciones al momento de su terminación del trabajo o en el caso de jubilación patronal.

### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### **Reserva de Capital**

Representa los efectos de haber aplicado el esquema de dolarización en Marzo del 2000.

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los socios en caso de liquidación.

### **Utilidades Retenidas**

#### *Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF*

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o disuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### *Distribución de Dividendos*

Distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se reconoce cuando se aprueba el pago por parte de la Junta General de Accionistas.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago de 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 quién y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para las personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

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 pagos 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.

### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

### **Costos y Gastos**

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### **Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### **Contingencias**

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

### **Provisiones**

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

### **Juicios y Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

#### *Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos*

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

#### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedad y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificio e Instalaciones	20	20
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias y equipos	10	12
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	8

#### *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	%	%
Tasa de descuento	7	7
Tasa esperada del incremento salarial	3	3
Tasa de incremento de pensiones	2.50	2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90	8.90
Tabla de mortalidad e invalidez (2017 y 2016: TM IESS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 no ha habido otros resultados integrales.

### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

### Normas Internacionales de Información Financiera

### Normas Internacionales de Información Financiera

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero del 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF — Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos- Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22- Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

Los aspectos más relevantes de la NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16 se detallan a continuación:

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

#### **NIIF 9 – Instrumentos Financieros**

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida. La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 9 para la clasificación, medición y deterioro de sus instrumentos financieros.

#### **NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Acuerdos con Clientes**

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la consideración a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1).- Identificar el contrato con el cliente; 2).- Identificar las obligaciones de desempeño del contrato; 3).- Determinar el precio de la transacción; 4).- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y, 5).- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

Durante el año 2017, la Compañía realizó la evaluación de impactos por la aplicación de esta norma. La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 15 para la venta de inventarios y por los anticipos recibidos de clientes,

Los requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados que en las NIIF actuales. Muchos de los requisitos de revelación en NIIF 15 son nuevos; sin embargo la Compañía ha evaluado que el impacto de algunos de ellos no será significativos.

#### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento”.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### 3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	<b>683,816</b>	817,414
	<b>683,816</b>	<b>817,414</b>

### 4. Deudores Comerciales

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	<b>839,720</b>	660,761
Otras	<b>414,040</b>	433,769
Total	<b>1,253,760</b>	<b>1,094,530</b>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de inventarios, con plazo de 60 días y sin interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho legal de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	<b>839,720</b>	660,761
	<b>839,720</b>	<b>660,761</b>

### 5. Partes Relacionadas

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2017	2016
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Agrícola Cacao Agrisanca S. A.	Relacionada	Ecuador	<b>983,575</b>	526,680
Cacao Global Globalcacao S. A.	Relacionada	Ecuador	<b>2,605,878</b>	1,495,891
Alemelimp	Relacionada	Ecuador	<b>220,000</b>	220,000
Industria Agrícola Zumo Zumocacao S. A.	Relacionada	Ecuador	<b>1,692,665</b>	479,036
Inmobiliaria Metrolife S. A.	Relacionada	Ecuador	<b>866,927</b>	-
			<b>6,369,045</b>	<b>2,721,607</b>

La cuenta por cobrar a compañías relacionadas representa préstamos comerciales con vencimientos normales en un año, sin interés.

### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA GUANGALA S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

### 6. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
<i>(US Dólares)</i>		
Productos terminados, cacao natural	<b>1,144,383</b>	1,876,638
	<b>1,144,383</b>	<b>1,876,638</b>

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, no existen inventarios asignados en garantías.

### 7. Propiedad y Equipos

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículo	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
	(US Dólares)								
<b>Costo o valuación:</b>									
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	174,929	896,078	456,241	12,705	22,531	229,800	1,792,284	(390,545)	1,401,739
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(198,165)	(198,165)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	174,929	896,078	456,241	12,705	22,531	229,800	1,792,284	(588,710)	1,203,574
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(165,480)	(165,480)
Ajustes	1	-	-	-	-	-	-	198,165	198,166
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	174,930	896,078	456,241	12,705	22,531	229,800	1,792,285	(556,025)	1,236,260

### 8. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones consisten de lo siguiente:

Nacionalidad	% de Participación		Valor Nominal Total		Unitario	Valor en Libros		
	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016		31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016	
	(US Dólares)							
Agrícola Guangala S. A.								
AGRIGUANGALA	Ecuatoriana	99.99	99.99	9.999	9.999	1.00	9,999	9,999
Industria Agrícola Zumo								
ZUMOCACAO S. A.	Ecuatoriana	80.00	80.00	8.000	8.000	1.00	8,000	8,000
Inmobiliaria Metrolife S. A.	Ecuatoriana	90.00	90.00	1.080	1.080	1.00	1,080	1,080
Electroquil S. A.	Ecuatoriana	0.00	0.00	158	158	1.00	158	158
AXA 1004 C. Ltda.	Ecuatoriana	0.02	0.02	4	4	1.00	4	4
AROMEX Aromas								
Exportables C. Ltda.	Ecuatoriana	0.01	0.01	16	16	1.00	16	16
INBONATI S. A.	Ecuatoriana	0.01	0.01	14	14	1.00	14	14
AKITA S. A.	Ecuatoriana	0.08	0.08	11	11	1.00	11	11
							<b>19,272</b>	<b>19,272</b>

### 9. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Préstamos bancarios	9,339,511	3,551,289
Total	9,339,511	3,551,289
Clasificación:		
Corriente	9,305,401	3,549,287
No corriente	34,110	2,002
Total	9,339,511	3,551,289

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

Al 31 de Diciembre un resumen de los acuerdos de los préstamos bancarios, son como sigue:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Banco Bolivariano C. A.:</b>		
Préstamos hipotecarios Post embarque, para capital de trabajo con vencimientos hasta Febrero del 2018 en interés del 8,86% (9.33% en el 2016)	5,355,092	3,533,396
Préstamos hipotecarios comunes, para capital de trabajo con vencimientos hasta Marzo del 2018 e interés del 8.83% hasta 8.96%	3,937,500	-
Préstamos prendarios, para compra de vehículo, con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2018 e interés del 9.28% al 9.32%	46,919	17,893
	<u>9,339,511</u>	<u>3,551,289</u>

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, estos préstamos se encuentran garantizados por bienes de compañías relacionadas, vehículos y facturas de exportación.

Los vencimientos de los préstamos, son como sigue:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
2018	-	2,002
2019	11,808	-
2020	12,896	-
2021	9,406	-
	<u>34,110</u>	<u>2,002</u>

### 10. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	95,669	2,656,251
Otras	161,778	197,563
	<u>257,447</u>	<u>2,853,814</u>

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de 90 días y sin interés.

### 11. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Participación de trabajadores	33,247	47,995
	<u>33,247</u>	<u>47,995</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	37,313	37,313
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	24,945	24,945
	<u>62,258</u>	<u>62,258</u>

### 12. Impuestos

#### Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	117,097	75,885
	<u>117,097</u>	<u>75,885</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	22,593	23,926
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	21,267	45,793
	<u>43,860</u>	<u>69,719</u>

#### Impuesto a la renta

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	324,934	300,976
Pagos	(324,934)	(300,976)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	<b>324,934</b>	300,976
	<b>324,934</b>	300,976

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	<b>188,399</b>	205,308
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Gastos no deducibles	<b>447,660</b>	326,573
Utilidad gravable	<b>636,059</b>	531,881
Tasa de impuesto	<b>25%</b>	22%
Impuesto a la renta	<b>159,015</b>	117,014
Impuesto a la renta mínimo	<b>324,934</b>	300,976
Impuesto a la renta causado	<b>324,934</b>	300,976

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### **Reformas Tributarias**

Con fecha 29 de diciembre del 2017 fue publicado en el segundo suplemento del registro oficial No. 150, el texto final que contiene la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

A continuación, referimos los cambios tributarios más destacados de la mencionada Ley:

##### *a) Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno*

- Las entidades del sector financiero popular y solidario podrán también participar en los procesos de fusión y beneficiarse de la exención del Impuesto a la Renta.
- Exoneración por un período de tres años en el pago del Impuesto a la Renta para aquellas microempresas que inicien sus actividades económicas a partir de la vigencia de la presente ley. Se contará desde el primer año en el que la microempresa genere ingresos operacionales.
- Se agrega a las deducciones al Impuesto a la Renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores.
- Se agrega la posibilidad de deducir hasta 10% del valor por la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas microempresas.
- Se establece la obligación de llevar contabilidad a todas las sociedades, así como también a las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior sean mayores a US\$300,000, incluyendo además a las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.
- Posibilidad de aplicar las normas de determinación presuntiva en el caso de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

- Se establece nuevamente la tarifa del 25% en el Impuesto a la Renta para sociedades. En el caso de aquellas sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales, la tarifa aumenta del 25% al 28%. El porcentaje de 28% también será aplicado a las sociedades que no informen sobre la participación accionaria y societaria al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de Impuesto a la Renta para personas naturales.
- Se establece el beneficio de la rebaja de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para las sociedades que tengan condición de micro y pequeñas empresas, así como para aquellas que tengan la calidad de exportadores habituales, siempre que en el respectivo ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- En lo relacionado al anticipo del impuesto a la renta se destacan las siguientes modificaciones: a) No se considerará para el cálculo del anticipo, en lo que respecta al rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, décimos, así como tampoco los aportes patronales al seguro social obligatorio; b) Al igual que en la norma vigente al momento, se establece la posibilidad de devolución del anticipo cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio fiscal respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, agregando también que lo mencionado no puede exceder el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por el Servicio de Rentas Internas. La Administración Tributaria podrá fijar un TIE promedio por segmentos.
- Se faculta al Servicio de Rentas Internas, a devolver el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto causado, siempre y cuando se verifique que se ha aumentado o mantenido o incrementado el empleo neto, además de cumplir requisitos que se establecerán en el Reglamento.
- Se modifica el monto respecto del cual se establece la obligatoriedad de utilizar el sistema financiero a efectos tributarios (bancarización de las transacciones), pasando de US\$5,000 a US\$1,000.
- Se establece una “sanción por ocultamiento patrimonial” por el valor de uno por mil del valor total de los activos o del uno por mil de los ingresos (el que sea mayor), por mes o fracción de mes, a aquellos sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas la información real de su patrimonio en el exterior.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

#### *b) Con relación a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador*

- Devolución para exportadores habituales: Se establece la devolución del ISD en la importación de materias primas 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 90 días sin intereses. Las materias primas y bienes de capital serán definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Amplía la base de sujeto pasivos del impuesto mensual a los activos en el exterior a entidades privadas del mercado de valores y otras sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, conforme lo que dictamine la Junta.
- Se elimina el Capítulo III “Creación del impuesto a las tierras rurales” del título cuarto “Creación de impuestos reguladores”.

#### *c) Con relación al Código Tributario*

- Se establece la posibilidad de declarar masivamente la extinción de obligaciones que sumadas por cada contribuyente sean de hasta un salario básico unificado, siempre y cuando a la fecha de la emisión de la respectiva resolución de extinción se hayan cumplido los plazos de prescripción de la acción de cobro, háyase o no iniciado la acción coactiva.
- Se establece la posibilidad, para el coactivado, para que pueda hacer cesar o reemplazar las medidas precautelatorias, garantizando la totalidad de la obligación, justificando documentadamente una garantía para el efecto.

#### *d) Disposiciones Adicionales Relevantes*

- Los sujetos pasivos que tengan actualmente una deuda con el Servicio de Rentas Internas desde medio salario básico unificado (US\$193), hasta los cien salarios básicos unificados (US\$38,600), incluidos tributos, intereses y multas, tendrán un plazo de 120 días para presentar una facilidad de pagos de dichas deudas de hasta 4 años sin garantías. Una vez solicitada las facilidades de pago se suspenderá la coactiva, conforme lo establecido en el Código Tributario.

### **Tasa Efectiva**

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, las tasas efectivas de impuesto fueron:

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	188,399	205,308
Impuesto a la renta corriente	324,934	300,976
Tasa efectiva de impuesto	172.47%	146,60%

## 12. Instrumentos Financieros

### Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores del exterior, obligaciones bancarias y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

#### *Riesgo de Mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

#### *a) Riesgo de Tasa de Interés*

Al 31 de Diciembre del 2017, la Compañía mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

#### *b) Riesgo de Tipo de Cambio*

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

#### *Riesgo de Crédito*

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).

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

#### *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.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

#### **Administración de Riesgo de Capital**

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

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

### 14. Patrimonio

#### Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el capital pagado consiste en 240.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.40.

La estructura accionaria es como sigue:

	Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal		Unitario	31 de Diciembre	
		2017	2016	2017	2016		2017	2016
<i>(US Dólares)</i>								
Rosa Zea Vicuña de Zeller	Ecuatoriana	0.01	0.01	25	25	0.04	1	1
Holding Novocacao S. A.	Ecuatoriana	99.99	99.99	5.999.975	5.999.975	0.04	239,999	239,999
		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>		<b>240,000</b>	<b>240,000</b>

### 15. Gastos de Venta y Administración

Los gastos de venta y administración consisten de lo siguiente:

	2017	2016
<i>(US Dólares)</i>		
Sueldos	1,169,609	1,087,827
Participación de trabajadores	33,247	47,995
Honorarios profesionales	102,774	243,209
Mantenimiento y reparación	65	238,858
Transporte	136	346,737
IVA cargado al gasto	46,424	58,428
Depreciación	165,480	198,165
Impuestos y contribuciones	35,913	56,559
Servicios básicos	18,089	103,037
Combustible	1,598	267,717
Suministros y materiales	1,421	16,918
Otros	659,200	1,206,975
	<b>2,233,956</b>	<b>3,872,425</b>

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros Separados (continuación)

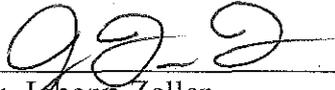
### 16. Precios de Transferencia

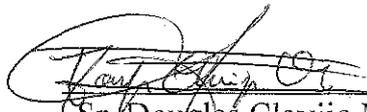
De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario interno, los contribuyentes del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado igual o superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$3,000,000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de operaciones con partes relacionadas; y cuando el monto acumulado de dichas operaciones sea igual o superior a quince millones de dólares (US\$15,000,000), deberán presentar adicional al anexo de operaciones con partes relacionadas, el informe integral de precios de transferencia.

A la fecha de emisión de este informe la administración de la Compañía considera que no cumple dicho parámetro por lo que no se requieren provisiones adicionales de impuesto a la renta.

### 17. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Mayo del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johann Zeller  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Douglas Clavijo Morante  
Contador General