

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2018

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados financieros separados

Año terminado el 31 de diciembre del 2018

Contenido

Informe de los auditores independientes.....	1
Estados financieros auditados	
Estados de situación financiera separados.....	4
Estados de resultados integrales separados.....	5
Estados de cambios en el patrimonio separados.....	6
Estados de flujos de efectivo separados.....	7
Notas a los estados financieros separados	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de
INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Requerimiento de presentación de estados financieros separados

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros separados adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados. INMOBILIARIA GUANGALA S. A., también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF.

Asuntos claves de auditoría

Hemos determinado que no existen asuntos claves de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros separados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La administración de la compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que cumplimos con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia y comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarlas.


SC - RNAE No. 1014


Javier V. La Mota – Socio
RNC No. 36534

7 de junio del 2019

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados de situación financiera separados

31 de diciembre	Notas	2018	2017
		(US Dólares)	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	185,467	683,816
Deudores comerciales	4	268,907	1,253,760
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	9,147,748	6,369,045
Inventarios	6	1,520,768	1,144,383
Activos por impuestos corrientes	12	165,532	117,097
Total activos corrientes		11,288,422	9,568,101
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	7	1,070,781	1,236,260
Inversiones en acciones	8	19,272	19,272
Total activos no corrientes		1,090,053	1,255,532
Total activos		12,378,475	10,823,633
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	9	10,311,489	9,305,401
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	399,150	257,447
Obligación por beneficios definidos	11	48,437	33,247
Pasivos por impuestos corrientes	12	307,513	43,860
Total pasivos corrientes		11,066,589	9,639,955
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	9	22,302	34,110
Obligación por beneficios definidos	11	62,258	62,258
Total pasivos no corrientes		84,560	96,368
Total pasivos		11,151,149	9,736,323
Patrimonio:			
Capital pagado	14	240,000	240,000
Reserva legal		4,522	4,522
Reserva facultativa		77	77
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital		47,523	47,523
Ajuste de primera adopción de las NIIF		261,885	261,885
Utilidades acumuladas		673,319	533,303
Total patrimonio		1,227,326	1,087,310
Total pasivos y patrimonio		12,378,475	10,823,633

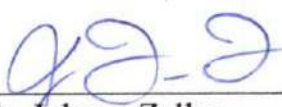

 Sr. Johann Zeller
 Gerente General

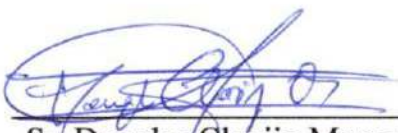

 Sr. Douglas Clavijo Morante
 Contador General

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados de resultados integrales separados

<u>Años terminados el 31 de diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ventas netas		24,614,737	32,044,026
Costo de ventas		(20,468,484)	(29,223,890)
Utilidad bruta		4,146,253	2,820,136
Gastos de ventas y administración	15	(3,859,632)	(2,233,956)
Costos financieros		(12,144)	(397,781)
Utilidad antes de impuesto a la renta		274,477	188,399
Gastos por impuesto a la renta	12	(134,461)	(324,934)
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año, neto de impuestos		140,016	(136,535)

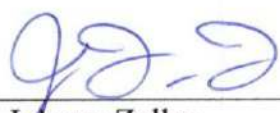

Sr. Johann Zeller
Gerente General
Ver notas adjuntas


Sr. Douglas Clavijo Morante
Contador General

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

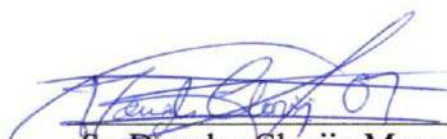
Estados de cambios en el patrimonio separados

	Utilidades retenidas						
	Ajustes de primera						
	Capital	Reserva	Reserva	Reserva	adopción	Utilidades	Total
	pagado	legal	facultativa	capital	de NIIF	acumuladas	
	(US Dólares)						
Saldos al 31 de diciembre del 2016	240,000	4,522	77	47,523	261,885	669,838	1,223,845
Pérdida neta del año, 2017	-	-	-	-	-	(136,535)	(136,535)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	240,000	4,522	77	47,523	261,885	533,303	1,087,310
Utilidad neta del año, 2018	-	-	-	-	-	140,016	140,016
Saldos al 31 de diciembre del 2018	240,000	4,522	77	47,523	261,885	673,319	1,227,326



Sr. Johann Zeller
Gerente General

Ver notas adjuntas



Sr. Douglas Clavijo Morante
Contador General

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados de flujos de efectivo separados

<u>Años terminados el 31 de diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Recibido de clientes		25,326,519	31,865,067
Pagado a proveedores y empleados		(26,672,543)	(37,064,172)
Efectivo utilizado por las operaciones		(1,346,024)	(5,199,105)
Intereses pagados		(12,144)	(397,781)
Impuesto a la renta		(134,461)	(324,934)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		(1,492,629)	(5,921,820)
Flujos de efectivo de actividades de financiación:			
Aumento en préstamos		994,280	5,788,222
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación		994,280	5,788,222
Disminución neta en efectivo en bancos		(498,349)	(133,598)
Efectivo en bancos al principio del año		683,816	817,414
Efectivo en bancos al final del año	3	185,467	683,816
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) utilidad neta		140,016	(136,535)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:			
Depreciación de propiedad y equipos		165,479	165,480
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		984,853	(159,230)
Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas		(2,778,703)	(3,647,438)
(Aumento) disminución en inventarios		(376,385)	732,255
Aumento en activos por impuestos corrientes		(48,435)	(41,212)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		141,703	(2,794,533)
Aumento (disminución) en obligación por beneficios definidos		15,190	(14,748)
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes		263,653	(25,859)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(1,492,629)	(5,921,820)


 Sr. Johann Zeller
 Gerente General


 Sr. Douglas Clavijo Morante
 Contador General

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017

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 2018 y 2017, la compañía mantenía 87 y 115 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la gerencia de la compañía.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la gerencia de la compañía y serán presentados a la junta general de accionista para su aprobación. En opinión de la gerencia de la compañía, los estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó 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>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Situación económica del país

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

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

La gerencia de la compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos importantes en las operaciones de la compañía.

2. Resumen de las principales políticas contables

Base de preparación y presentación

Los estados financieros separados 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 2018.

Los presentes estados financieros separados 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.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Moneda funcional

Los estados financieros separados 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.

Aplicación de normas internacionales de información financiera

Las siguientes nuevas normas han sido aplicadas a partir del 1 de enero de 2018 por la compañía:

- NIIF 9 Instrumentos financieros
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 reemplaza las disposiciones de la NIC 39 relacionadas con el reconocimiento, la clasificación y la medición de los activos y pasivos financieros, la baja en cuentas de los instrumentos financieros, el deterioro de los activos financieros y la contabilidad de cobertura.

La opción de transición elegida por la compañía para aplicar los nuevos lineamientos de la NIIF 9 fue la de reconocer el efecto acumulado de la aplicación de la nueva norma en la fecha de la aplicación inicial, esto es al 1 de enero del 2018, y no ajustar su información comparativa 2017.

La adopción de la NIIF 9 Instrumentos financieros a partir del 1 de enero de 2018 ha dado como resultados la existencia de impactos según la NIC 39 y las normas según NIIF 9 en las cantidades reconocidas en los estados financieros separados:

- Clasificación y medición de activos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- a valor razonable con cambios (ganancias y pérdidas) en resultados, y
- a costo amortizado

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo.

La evaluación del modelo comercial de la compañía se realizó a partir de la fecha de aplicación inicial, el 1 de enero de 2018, y luego se aplicó retrospectivamente a los activos financieros que no se dieron de baja antes del 1 de enero de 2018.

Los activos clasificados y valuados a costo amortizado son activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pagos de capital e intereses. La evaluación de si los flujos de efectivo contractuales sobre instrumentos de deuda están compuestos únicamente de capital e intereses se basaron en los hechos y circunstancias presentes en el reconocimiento inicial de los activos.

Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado se miden a valor razonable con cambios en resultados.

Al 1 de enero de 2018, no existieron diferencias entre las categorías de medición originales de activos y pasivos financieros de la compañía, según la NIC 39 y las nuevas según la NIIF 9.

- Baja de activos financieros

La NIIF 9 requiere que la baja de un activo financiero se contabilice cuando (a) expire o se liquide los derechos de cobro, es decir, cuando el deudor le paga a la compañía; (b) caduca o prescribe el derecho de cobro; o (c) la compañía transfiera a terceros todos los riesgos y ventajas asociados al activo financiero.

Al 1 de enero de 2018, no han existido diferencias en las bajas de activos financieros.

- Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas, como es el caso de la NIC 39.

La NIIF 9 requiere que la compañía registre una reserva para PCE para todas las cuentas por cobrar comerciales y otros activos financieros de deuda no valorados a valor razonable con cambios en resultados.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Siempre que estas cuentas no contengan un componente financiero significativo, la compañía aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en PCE en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. No obstante, como estos activos vencen en 12 meses o menos, las PCE en los siguientes doce meses son las mismas que las PCE en toda la vida del activo.

La compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Al 1 de enero de 2018, no existieron diferencias entre las categorías de medición originales de activos y pasivos financieros de la compañía, según la NIC 39 y las nuevas según la NIIF 9.

- Clasificación y medición de pasivos financieros

La contabilización de los pasivos financieros de la compañía permanece prácticamente igual que la que se establecía en la NIC 39, esto es, a costo amortizado menos los costos de transacción.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15, vigente para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, ha reemplazado a la NIC 38 Ingresos ordinarios. El principio básico de la norma es que una entidad reconocerá los ingresos en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente. Los ingresos se reconocen aplicando un modelo de cinco pasos a los contratos con los clientes.

La compañía adoptó la norma el 1 de enero del 2018. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 15, la compañía optó por la aplicación de las nuevas reglas utilizando el método de transición retrospectivo que implica reconocer en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2018, los efectos acumulados de la adopción de la norma solo a los contratos que no se hayan completado o finalizado al 1 de enero del 2018. La adopción de este método no representó realizar ajuste alguno a las utilidades retenidas.

La información financiera que se presenta en las cifras comparativas del período 2018 no ha sido reexpresada y se presenta de acuerdo a la norma aplicable anteriormente, NIC 18 ingresos ordinarios.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En consecuencia, a partir del 1 de enero del 2018, los ingresos por contratos a precio fijo y por administración son reconocidos en base a las actividades del contrato al final de cada periodo de acuerdo al método de porcentaje de terminación.

Nuevas 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 de 2018. En este sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 12 – Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero de 2019
NIC 19 – Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios.	1 de enero de 2019
NIC 23 – Aclara que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero de 2019
NIC 28 – Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero de 2019
NIFF 3 – Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero de 2019
NIFF 9 – Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019
NIFF 11 – Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero de 2019
NIFF 16 – Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 – Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero de 2019
NIC 1 y NIC 8 – Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero de 2020
NIFF 3 – Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero de 2020
NIIF 17 – Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

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.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Cuentas por cobrar a 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.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Propiedades y equipos

Los elementos de propiedades 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, las propiedades 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 propiedades 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.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 constituido por impuesto corriente e impuesto diferido.

Impuesto 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% para el año 2018 y 22% para el año 2017, 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.

Impuesto 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 las 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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera aplicar 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 diferidos 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 impuestos corrientes y diferidos no se descuentan.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultados, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

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.

Beneficios a empleados - beneficios definidos

Participación de trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 escrita, a cambio de sus servicios proporcionados a la compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

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 social. 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)

Utilidades retenidas

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.

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

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como un pasivo cuando se aprueba el pago por parte de 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, para los paraísos fiscales 7% y para el resto el 10%.

Estarán exentos de impuestos, los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley, y en la misma relación proporcional.

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)

Otras provisiones y contingencias

Los pasivos por otras provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se pueda estimar de manera fiable.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. La compañía no registra dentro del estado de situación financiera los pasivos contingentes, pero informa de su existencia en las notas de los estados financieros separados.

Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la gerencia, 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 valor razonable menos los gastos de venta se basan 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 propiedades y equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos 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 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.

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	
	2018	2017
	%	%
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 (2018 y 2016: TM IESS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

Otros resultados integrales

Los otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF.

Los componentes de otros resultados actuariales incluyen cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros.

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.

Aquellos hechos que evidencian condiciones surgidas después de la fecha del balance son revelados en las notas a los estados financieros, solo si dichos hechos implican ajustes materiales y no revelarlos podría influir en las decisiones económicas que un usuario podría tomar sobre la base de los estados financieros.

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	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Bancos	185,467	683,816
	<u>185,467</u>	<u>683,816</u>

4. Deudores comerciales

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Deudores comerciales:		
Clientes	127,938	839,720
Otras	140,969	414,040
Total	<u>268,907</u>	<u>1,253,760</u>

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.

Créditos por ventas	Tasa promedio de pérdida crediticia esperada		Pérdida crediticia esperada		Clientes al 31 de diciembre	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	(US Dólares)					
Por vencer	0.00%	0.00%	127,938	839,720	127,938	839,720
			<u>127,938</u>	<u>839,720</u>	<u>127,938</u>	<u>839,720</u>

5. Partes relacionadas

Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Naturaleza de la relación	País	31 de diciembre	
			2018	2017
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Agrícola Cacao Agrisanca S. A.	Relacionada	Ecuador	1,133,152	983,575
Cacao Global Globalcacao S. A.	Relacionada	Ecuador	3,334,410	2,605,878
Alemelimp	Relacionada	Ecuador	220,000	220,000
Industria Agrícola Zumo Zumocacao S. A.	Relacionada	Ecuador	2,582,593	1,692,665
Inmobiliaria Metrolife S. A.	Relacionada	Ecuador	1,733,853	866,927
Guangala Chocolate Chocoguangala S.A.	Relacionada	Ecuador	143,740	-
			9,147,748	6,369,045

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 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Productos terminados, cacao natural	1,520,768	1,144,383
	1,520,768	1,144,383

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen inventarios asignados en garantías.

7. Propiedades y equipos

Los movimientos de propiedades 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)								
Costo o valuación:									
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
Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	(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
Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	(165,479)	(165,479)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	174,930	896,078	456,241	12,705	22,531	229,800	1,792,285	(721,504)	1,070,781

8. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones consisten de lo siguiente:

		% de participación		Valor nominal		Valor en libros		
		31 de diciembre		31 de diciembre		31 de diciembre		
Nacionalidad		2018	2017	2018	2017	Unitario	2018	2017
(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	1	1
							19,272	19,272

9. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Préstamos bancarios	10,333,791	9,339,511
Total	10,333,791	9,339,511
Clasificación:		
Corriente	10,311,489	9,305,401
No corriente	22,302	34,110
Total	10,333,791	9,339,511

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:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Banco Bolivariano C. A.:		
Préstamos hipotecarios Post embarque, para capital de trabajo con vencimientos hasta febrero del 2019 en interés del 8.86%	5,508,814	5,355,092
Préstamos hipotecarios comunes, para capital de trabajo con vencimientos hasta mayo del 2019 e interés del 8.97 (8.96% en el 2017)	3,650,736	3,937,500
Préstamos prendarios, para compra de vehículo, con vencimientos mensuales hasta agosto del 2021 e interés del 9.25% (9.32% en el 2017)	34,241	46,919
Banco Pichincha:		
Préstamo hipotecario, para capital de trabajo con vencimientos hasta diciembre del 2019 en interés del 9.33%	440,000	-
BBP Bank:		
Préstamos sobre firmas, para capital de trabajo con vencimientos hasta enero del 2019 en interés del 8.5%	300,000	-
Préstamos sobre firmas, para capital de trabajo con vencimientos hasta marzo del 2019 en interés del 8.5%	400,000	-
	10,333,791	9,339,511

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, estos préstamos se encuentran garantizados por bienes de compañías relacionadas, vehículos y facturas de exportación.

Los vencimientos de los préstamos, son como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
2019	-	11,808
2020	12,896	12,896
2021	9,406	9,406
	22,302	34,110

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	329,843	95,669
Otras	69,307	161,778
	399,150	257,447

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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Participación a empleados	48,437	33,247
	48,437	33,247
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	37,313	37,313
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	24,945	24,945
	62,258	62,258

El movimiento de la cuenta participación a empleados y beneficios sociales por los años terminados el 31 de diciembre, fueron como sigue:

	Décimo tercer sueldo	Décimo cuarto sueldo	Vacaciones	Fondo de reserva	Aporte patronal	Beneficios sociales	Participación a empleados
	<i>(US Dólares)</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-	-	-	-	33,247
Provisión	61,720	31,929	35,370	63,825	103,140	295,984	48,437
Pagos	(61,720)	(31,929)	(35,370)	(63,825)	(103,140)	(295,984)	(33,247)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	-	-	-	-	-	48,437

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Impuestos

Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	68,546	117,097
Anticipo impuesto a la renta	96,985	-
	165,531	117,097
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	154,184	22,593
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	18,868	21,267
Impuesto a la renta	134,461	-
	307,513	43,860

Impuesto a la renta

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	134,461	324,934
Pagos	-	(324,934)
Saldo al final del año	134,461	-

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

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	134,461	324,934
	134,461	324,934

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

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	274,477	188,399
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	263,366	447,660
Utilidad grabable	537,844	636,059
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta	134,461	159,015
Impuesto a la renta mínimo	231,446	324,934
Impuesto a la renta causado	231,446	324,934

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25% (22% en el 2017), sin embargo, las compañías que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

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 28% (25% en el 2017), y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 28% (25% en el 2017) sobre todos los ingresos de la sociedad.

Esta tarifa de 28% (25% en el 2017) 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 18 de diciembre del 2018 fue publicado el Decreto Ejecutivo No. 617, donde se expide el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

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

El Reglamento incluye la aplicación de incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, tales como nuevas inversiones productivas conforme lo establecido en el Art. 13 del “Código de la producción”; y, por lo tanto se deben cumplir con las condiciones establecidas, la exoneración del impuesto a la renta y del ISD (Impuesto a la salida de divisas) para estas inversiones en sectores priorizados, en industrias básicas y para las que suscriban contratos de inversión, y la exoneración por reinversión de utilidades.

La generación de empleo dependerá directamente del tamaño de la empresa. Las micro, pequeñas y medianas empresas deberán incrementar su empleo neto permanente durante el período de ejecución de la inversión, mientras las empresas grandes deberán incrementar su empleo neto en mínimo el 3% de su empleo neto permanente. Las empresas nuevas serán categorizadas luego de generar ingresos y se les exigirá la generación gradual de empleo neto.

En relación al impuesto a la renta, los contribuyentes de las empresas existentes deben aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas. Dentro de la exoneración del impuesto a la salida de divisas, los beneficios aplicarán para los contratos de inversión con el Estado desde el ejercicio fiscal 2018 y el ente rector establecerá el monto máximo de exoneración en importaciones de bienes de capital y materias primas.

El Decreto establece los criterios de transparencia y sustancia económica aplicables a todos los beneficios e incentivos en cuanto al estándar de transparencia y la sustancia en la actividad económica. Asimismo, establece las condiciones del fondo de garantías para el fomento productivo del sector de la economía popular y solidaria.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El documento presenta las reformas al reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno, del impuesto a la salida de divisas, del impuesto anual a los vehículos motorizados, y de la ley de registro único de contribuyentes, RUC.

También incluye las reformas al reglamento general de la ley de minería, a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo, de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo, del título de la facilitación aduanera para el comercio, del código orgánico de planificación y finanzas públicas.

Igualmente, el decreto establece las reformas a ley orgánica de movilidad humana, a la aplicación de la ley de turismo y de la ley orgánica de incentivos para asociaciones público-privadas y la inversión extranjera.

Tasa efectiva

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	274,478	188,399
Impuesto a la renta corriente	140,017	324,934
Tasa efectiva de impuesto	51.01%	172.47%

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:

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (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 2018, 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.

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.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la gerencia 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.

14. Patrimonio

Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital pagado consiste en 240.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04

La estructura accionaria es como sigue:

		% Participación		Valor Nominal			31 de diciembre	
Nacionalidad		2018	2017	2018	2017	Unitario	2018	2017
(US Dólares)								
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
		100.00	100.00	6.000.000	6.000.000		240,000	240,000

15. Gastos de venta y administración

Los gastos de venta y administración consisten de lo siguiente:

	2018	2017
(US Dólares)		
Sueldos y beneficios sociales	1,210,057	1,169,609
Certificaciones	144,841	102,774
Contenedores	140,399	-
Mantenimiento y reparación	152,259	65
Transporte	323,090	136
IVA cargado al gasto	39,618	46,424
Depreciación	165,479	165,480
Impuestos y contribuciones	6,052	35,913
Servicios básicos	86,964	18,089
Combustible	326,897	1,598
Suministros y materiales	68,080	1,421
Otros	1,195,896	692,447
	3,859,632	2,233,956

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.

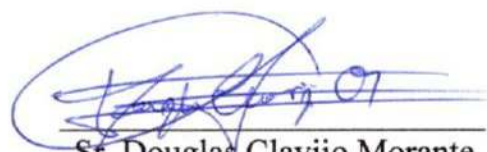
A la fecha de emisión de este informe la gerencia de la compañía considera que no cumple dicho parámetro por lo que no se requieren provisiones adicionales de impuesto a la renta.

17. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (7 de junio del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.



Sr. Johann Zeller
Gerente General



Sr. Douglas Clavijo Morante
Contador General