

## **ECUACREAR S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía Ecuacrear S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 27 de enero del 2010, y su actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles. Sus oficinas están ubicadas en la Av. Las Aguas, Centro Comercial Aventura Plaza, oficina 15, primer piso en la ciudad de Guayaquil.

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

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de Cumplimiento** – Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda Funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**Bases de Preparación** – Los estados financieros separados de Ecuacrear S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados:

**Efectivo y Bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

**Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**Activos financieros** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, como por ejemplo que la inversión no se mantenga para negociar, esta opción es irrevocable y no se reclasificará a pérdidas y ganancias.

#### **Clasificación de los activos financieros**

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

#### **El costo amortizado y el método de la tasa de interés efectiva**

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**Deterioro de valor de Activos Financieros** – La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce la pérdida de crédito esperada por toda la vida de los activos financieros. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

### **(i) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas**

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte;

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables,

**Baja de un activo financiero** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Compañía. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los importes que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

### **Pasivos financieros e instrumentos de deuda emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

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

**Instrumentos de Patrimonio** - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por una Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los convenios de obligaciones financieras emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

**Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado** – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja un pasivo financiero cuando, y solo cuando las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

**Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

**Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja

comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**Costos y Gastos** – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

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

Los ingresos y 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 resultados.

#### **Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

#### **Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a una Compañía no reexpresar información comparativa. La compañía efectuó un diagnóstico sobre los impactos de la aplicación de la NIIF 9 y determinó ajustar sus instrumentos financieros representativos de instrumentos de patrimonio (derechos fiduciarios) debido a que hasta el año 2017, dichos activos se presentaban al costo menos pérdidas por deterioro, y a partir del 2018, se registrarán a valor razonable con cambios en otro resultado integral. De igual modo ha aplicado las disposiciones transitorias y no reexpresa información comparativa y únicamente ha afectado el saldo inicial de otro resultado integral para reconocer el efecto de este cambio en la política contable.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

#### **La clasificación y medición de los activos financieros:**

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

La administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido los siguientes impactos sobre los activos financieros de la compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.
- Las inversiones en derechos fiduciarios han cambiado en cuanto su registro contable pasando del costo de adquisición al valor razonable con cambios en otro resultado integral, el efecto de este cambio fue ajustar hacia abajo el saldo de los derechos fiduciarios y el otro resultado integral en US\$220,729.

#### **Deterioro de activos financieros:**

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- Arrendamientos por cobrar;
- Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del

instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligado a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias. La compañía determinó los efectos de aplicación de la NIIF 9 para reconocer la *provisión para incobrables*, afectando saldo inicial de utilidades retenidas de acuerdo con la exención permitida por la norma antes mencionada y no reestructuro los saldos comparativos al 2017.

#### **Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la compañía se describen a continuación

La Compañía ha efectuado una evaluación de los 5 pasos señalados anteriormente y no se han identificado nuevas obligaciones de desempeño o diferentes a las que ya se presentan en los Estados Financieros y adicionalmente ha determinado que no existen cambios en el reconocimiento de ingresos, ya que estos se registran en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad, con precios determinados y que son medidos al valor razonable de los beneficios económicos recibidos o por recibir, una vez que se satisface la obligación de desempeño y dichos ingresos se presentan netos del impuesto al valor agregado, impuestos específicos, devoluciones, descuentos y rebates. La compañía aplicó esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que no hay efectos los saldos comparativos para el año 2017, no fueron reexpresados.

La aplicación de las siguientes normas en el año actual, que son efectivas a partir del 1 de enero de 2019, no ha tenido impacto en la posición financiera, resultados del año o revelaciones de la compañía:

**Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** – La Compañía debe revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

##### **Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero del 2019.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

#### **Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero del 2019.

#### **Impacto de la nueva definición de arrendamiento**

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a las NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de las NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un contrato de arrendamiento para la Compañía.

#### **Impacto en la Contabilidad del Arrendatario**

##### **Arrendamientos operativos**

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

El nuevo requisito de reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo de la obligación correspondiente se espera que tenga un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía y la Administración están evaluando su impacto potencial. No es posible proporcionar una estimación razonable del efecto financiero hasta que la Administración complete la revisión.

**Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros, sin embargo, se espera efectuar una evaluación más detallada para determinar los efectos de estas modificaciones.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

### 4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales que no generan intereses.

### 5. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Un resumen es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	1,335,071	1,601,230
Otros	<u>300</u>	<u>          </u>
Total	<u>1,335,371</u>	<u>1,601,230</u>

Al 31 de diciembre del 2018, Balearia Fideicomiso Mercantil representa préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Balearia Condominios" los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

### 6. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA e impuesto a la renta	<u>3,894</u>	<u>4,461</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones del Impuesto al valor agregado		<u>114</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	5,276	(7,179)
Efecto impositivo de:		
Deducciones especiales microempresas	(11,270)	
Gastos no deducibles	<u>2,500</u>	<u>      </u>
Base imponible	(3,494)	(7,179)

La Compañía no tiene empleados y por lo tanto, no determino participación a trabajadores y debido a que se acoge a la exoneración especial determinada en el cuarto inciso del literal b) del Artículo 37 de la Ley de Regimen Tributario Interno que establece que para determinar la base imponible de entidades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales, en el año 2018, no alcanza base imponible para el pago del impuesto a la renta.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma aritmética del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

***Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera***

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

## ***Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal***

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

### **Impuesto a la renta:**

#### *Ingresos*

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”*.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital,

servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

#### **Gastos Deducibles:**

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

#### **Tarifa:**

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

#### **Anticipo de Impuesto a la Renta**

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

#### **Impuesto al Valor Agregado:**

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

#### **Impuesto a la Salida de Divisas:**

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

**Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016:**

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2015 al 2017, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## **7. ACTIVOS NO CORRIENTES**

**Activos financieros a costo amortizado**- Al 31 de diciembre del 2018, representa porción no corriente de préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Balearia Condominios”, los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

**Derechos Fiduciarios**- Comprende inversión en derechos fiduciarios en Balearia Fideicomiso Mercantil. En el año 2018, producto de la aplicación inicial de la NIIF 9, los instrumentos financieros representativos de instrumentos de patrimonio cambiaron su valoración del costo de adquisición, al valor razonable con cambios en otro resultado integral en el patrimonio, el reconocimiento del valor razonable se hace contra patrimonio debido a que la administración hizo esta elección en el momento del reconocimiento inicial de este instrumento, pues tiene la intención de mantener estos derechos fiduciarios hasta la extinción del proyecto urbano que desarrolla. El efecto de ajustar los instrumentos de patrimonio – derechos fiduciarios, al valor razonable con cambios en otro resultado integral fue de US\$220,279 que corresponde a una reducción en el valor en libros de estos derechos fiduciarios la contrapartida de este registro fue la cuenta patrimonial oros resultados integrales. De acuerdo con la NIIF 13 para la determinación del valor razonable se han utilizado los parámetros del nivel 2 que se refieren a datos observables para los activos o pasivos para activos idénticos, en este caso se emplean datos observables del mercado para activos o pasivos similares en mercados activos y la valoración se efectuó sobre la base del valor patrimonial proporcional declarado por Balearia Fideicomiso Mercantil y la participación que tiene Ecuacrear S.A.

Las principales cláusulas del Fideicomiso son como sigue:

El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 17 de junio del 2017, los constituyentes beneficiarios originales son: Ecuacrear S.A., Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. y B&A – Olomar S.A. El Fideicomiso fue inscrito en el catastro público del

Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0003507 de fecha 27 de junio del 2016.

El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes fideicomitados y los que se adquieran en el futuro y realizar las gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

La distribución de los derechos fiduciarios es: Ecuacrear S.A. 60% (beneficiario A); Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. 20% (beneficiario B) y B&A-Olomar S.A. 20% (constituyente adherente)

Un resumen de los estados financieros separados no auditados de Balearia Fideicomiso Mercantil por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

<b>Rubros</b>	<b>US dólares</b>
Activos	4,729,927
Pasivos	3,797,059
Patrimonio	932,868
Ingresos	3,227,949
Gastos	3,243,305
Impuesto diferido	2,031
Pérdida neta	13,324

## 8. PRÉSTAMOS

... Diciembre, 31 ...  
2018

(U.S. dólares)

### BANCO BOLIVARIANO

Préstamos efectuados entre agosto y noviembre del 2018 con una tasa del 11.08% anual con vencimientos mensuales hasta septiembre y noviembre del año 2018.

	<u>2,121,601</u>	<u>2,483,333</u>
Total	<u>2,121,601</u>	<u>2,483,333</u>

#### Clasificación:

Corriente	1,327,601	1,600,000
No corriente	<u>794,000</u>	<u>883,333</u>
Total	<u>2,121,601</u>	<u>2,483,333</u>

Por esta operación la compañía al 31 de diciembre del 2018, como Constituyente principal y beneficiario del Fideicomiso, ha instruido al Comité Fiduciario, lo siguiente:

- Que designe ante el Banco a Balearia Fideicomiso Mercantil como codeudor,
- Que Balearia Fideicomiso Mercantil como propietario del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto, otorgue hipoteca abierta en garantía de este préstamo al Banco.

## 9. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018, representan valores por pagar a los accionistas en concepto de financiamiento para compra de los terrenos sobre los cuales se desarrollara el proyecto inmobiliario Balearia, estos préstamos no devengan intereses y el plazo es el tiempo que tome el desarrollo del proyecto que se estima hasta junio del 2019.

## 10. PATRIMONIO

**Capital Social** – El capital social está representado por 104,800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

**Reservas:** Al 31 de diciembre del 2018, incluye:

- **Reserva Legal** – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- **Reserva Facultativa** – Con fecha diciembre 17 del 2018, los accionistas de la Compañía resuelven constituir una reserva facultativa mediante la transferencia del saldo de la cuenta aportes para futuras capitalizaciones, el cual ya no será capitalizado.

**Otro Resultado Integral** - Corresponde al ajuste en la aplicación inicial de la NIIF 9, por el cambio en la valoración de los derechos fiduciarios del costo de adquisición (hasta el año 2017) al valor razonable con cambios en otro resultado integral

**Utilidades retenidas** – Representan utilidades por distribuir a los accionistas, netas de apropiación de reservas.

## 11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros separados de la compañía es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Gastos administrativos	14,258	27,316
Gastos financieros	<u>455</u>	<u>31</u>
Total	<u>14,713</u>	<u>27,347</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Gestión de Riesgos Financieros** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden

afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**Riesgo en las tasas de interés** – La Compañía se encuentra expuesta a un mínimo riesgo en las tasas de interés, debido a la estrategia aplicada por la Administración de tomar únicamente préstamos a tasas de interés fijas, con lo cual se reduce significativamente el riesgo de fluctuación de las tasas de interés.

**Riesgo de crédito** – El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con su misma o mejor calificación de riesgo.

**Riesgo de liquidez** – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**Riesgo de capital** – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

### **13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS**

Un detalle de los principales saldos es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS FINANCIEROS – CORRIENTE:</b>		
Préstamo Balearia Fideicomiso Mercantil	1,335,371	1,601,230
<b>ACTIVOS FINANCIERO – NO CORRIENTE:</b>		
Préstamo Balearia Fideicomiso Mercantil	794,000	883,333
Derechos fiduciarios	780,000	780,000
<b>CUENTAS POR PAGAR:</b>		
Accionistas	492,524	486,524

Estos saldos y transacciones son efectuados en similares condiciones que con terceros.

#### **14. 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, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

#### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS SEPARADOS**

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados sin modificaciones.