

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida en la ciudad de Machala, Capital de la Provincia de El Oro, República del Ecuador, el 2 de agosto del año 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 1974 y anotada en el repertorio bajo el número 89.

La Compañía tendrá como objeto la construcción y alquiler de bienes inmuebles.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y estos son preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 - Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 - Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual - Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes,

definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 - Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 - Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 - Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

Comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en banco locales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "Costo amortizado". La compañía mantuvo pasivos financieros únicamente en la

categoría de "Costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

La Compañía basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes y a relacionadas, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y relacionadas. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Cuentas por cobrar clientes

Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Cuentas por cobrar relacionadas

Son medidas a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Cuentas por pagar relacionadas

Son medidas a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. La Compañía evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inmuebles disponibles para la venta comprende los costos directamente atribuibles a su construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido inmuebles a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, que se esperan ser recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados.

2.8 Propiedades de Inversión -

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a

su costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012, se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 20 años.

2.9 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprenden: terrenos, edificaciones, muebles y enseres, equipos de computación, y otros. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad, planta o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los terrenos no se deprecian, y para las demás propiedades y equipos la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, las cuales son las siguientes:

Edificaciones	20 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de Computación	10 años

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la

Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

2.11 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La norma exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravados y 0.2% de los activos. En caso de que el resultado de lo antes mencionado sea mayor al impuesto a la renta determinado de acuerdo con las directrices del párrafo anterior, entonces el anticipo mínimo se convertirá en el impuesto a la renta definitivo.

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha determinado que existen diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 16), por sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios.

2.12 Beneficios a los empleados

- (a) **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de "Beneficios a empleados" del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como

parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se presenta provisiones.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se presenta provisiones calculadas.

(b) **Beneficios de largo plazo**

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.15 Resultados acumulados

Resultados acumulados

Los utilidades o pérdidas de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de inmuebles o por el servicio de alquiler en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

El ingreso se reconoce cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios al Comprador, o se ha devengado el servicio prestado.

2.17 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con la base del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no mantiene obligaciones financieras.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas por la Gerencia. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en los Bancos y cuentas por cobrar a los clientes.

Efectivo en Bancos

Respecto a los Bancos donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichíncha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar clientes

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería afectada principalmente por la probabilidad que se produzca alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar a los clientes, o una deficiencia en sus cobranzas. De acuerdo con el modelo de negocio, la Compañía no otorgó créditos significativos porque los cuales son recuperados en el corto plazo, pero como procedimiento de control ha desarrollado los procedimientos para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgo crediticio en el caso de cuentas por cobrar clientes.

(c) **Riesgo de liquidez**

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la principal fuente de liquidez, son los flujos obtenidos provenientes del giro normal del negocio. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma 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. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto más pasivos con relacionadas" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	14.360	19.766
Relacionadas	98.421	68.273
	<u>112.781</u>	<u>88.039</u>
Menos: efectivo	<u>(40.759)</u>	<u>(17.417)</u>
Deuda neta	72.022	70.622
Total patrimonio neto	4.579.574	4.640.212
Capital total	4.651.596	4.710.834
Ratio de apalancamiento	2%	1%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos, y propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año de acuerdo con los lineamientos de las Notas 2.8. y 2.9.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros. Ver Nota 2.10.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual se utiliza estudios practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018	2017
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	40.759	17.417
Cuentas por cobrar clientes	42.667	54.666
Cuentas por cobrar relacionadas	509.991	607.543
Total activos financieros	593.417	679.626
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	14.360	19.766
Cuentas por pagar relacionadas	98.421	68.273
Total pasivos financieros	131.223	128.476

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	40.759	17.417

Incluye principalmente, depósitos mantenidos en el Banco Pichincha y Pacífico.

7. CUENTAS POR COBRAR, Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	509.991	607.543
Clientes	(b)	42.667	54.666
Anticipos a proveedores		6.213	4.960
Funcionarios y empleados		65	448
Otras cuentas por cobrar		46.257	46.257
		<u>605.193</u>	<u>713.874</u>

- (a) Incluye principalmente a préstamos otorgados a los Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos de cancelación. A continuación, un detalle:

<u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Necker Solano Serrano	Accionista	Préstamos	201.222	214.435
Cecilia Serrano	Accionista	Préstamos	143.061	156.272
María Paola Serrano	Accionista	Préstamos	84.016	97.228
Vingen S.A.	Accionista	Préstamos	47.884	52.255
Enma Peñaherrera	Accionista	Préstamos	12.517	65.363
Rocío Serrano	Indirecta	Préstamos	20.836	20.836
Elsa Narcisca Cacao Cruz	Indirecta	Préstamos	455	1.154
			<u>509.991</u>	<u>607.543</u>

PROCON S.A.
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Corresponde a los cobros pendientes por la venta o alquiler de inmuebles, los cuales no presentan deterioro de acuerdo con las negociaciones realizadas.

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmuebles	2.526.504	2.550.138

Corresponden a bienes inmuebles disponibles para la venta (terrenos y edificaciones), y debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del impuesto a la renta	136.122	111.049
Anticipo del impuesto a la renta	19.040	2.052
Retenciones del impuesto al valor agregado	-	1.533
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	-	872
	<u>155.162</u>	<u>115.506</u>

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	2.142.199	2.142.199
Edificios	425.216	425.216
(-) Depreciación acumulada	(141.916)	(127.565)
	<u>2.425.499</u>	<u>2.439.850</u>

<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	2.439.850	2.461.111
(-) Depreciación del año	(14.351)	(21.261)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>2.425.499</u>	<u>2.439.850</u>

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Corresponde a los cobros pendientes por la venta o alquiler de inmuebles, los cuales no presentan deterioro de acuerdo con las negociaciones realizadas.

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmuebles	2.526.504	2.550.138

Corresponden a bienes inmuebles disponibles para la venta (terrenos y edificaciones), y debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del impuesto a la renta	136.122	111.049
Anticipo del impuesto a la renta	19.040	2.052
Retenciones del impuesto al valor agregado	-	1.533
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	-	872
	<u>155.162</u>	<u>115.506</u>

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	2.142.199	2.142.199
Edificios	425.216	425.216
(-) Depreciación acumulada	(141.916)	(127.565)
	<u>2.425.499</u>	<u>2.439.850</u>

<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	2.439.850	2.461.111
(-) Depreciación del año	(14.351)	(21.261)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>2.425.499</u>	<u>2.439.850</u>

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	151.579	131.579
Edificios	101.281	76.587
Muebles, y equipos de oficina	9.585	8.905
Equipos de computación	8.191	8.079
Obras en proceso	116.144	105.412
(-) Depreciación acumulada	(49.729)	(37.457)
	<u>337.051</u>	<u>313.105</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	313.105	322.937
(+) Adquisiciones	36.218	893
(-) Depreciación del año	(12.272)	(10.725)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>337.051</u>	<u>313.105</u>

12. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	98.421	68.273
Anticipos de clientes	(b)	18.442	40.437
Proveedores		14.360	19.766
Obligaciones con el I.E.S.S.		5.128	4.982
Otras cuentas por pagar		35.356	85.154
		<u>171.707</u>	<u>218.612</u>

- (a) Incluye principalmente a préstamos recibidos y sueldos pendientes de pago de Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos. A continuación, un detalle:

<u>Cuentas por pagar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Enma Peñaherrera	Accionista	Préstamos	21.895	18.741
Jakme Serrano Aguilar (a)	Indirecta	Préstamos	18.816	-
Jorge Serrano Aguilar (a)	Indirecta	Préstamos	18.816	-
Eduardo Serrano	Indirecta	Préstamos	12.426	10.628
Rocío Serrano	Indirecta	Préstamos	11.478	9.167
Cecilia Serrano	Accionista	Préstamos	7.626	6.400
María Paola Serrano	Accionista	Préstamos	6.774	8.247
Vingen S.A. (a)	Accionista	Préstamos	499	14.999
Hecker Solano Serrano	Accionista	Préstamos	91	91
			<u>98.421</u>	<u>68.273</u>

- (b) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente US\$17.665, recibido de la Sra. Adriana Tinoco por la adquisición de un bien inmueble.

PROCON S.A.
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

13. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	142.765	130.945
Impuesto al valor agregado	3.286	4.814
Impuesto a la renta del ejercicio	77.305	28.119
	<u>223.356</u>	<u>163.878</u>

14. BENEFICIOS SOCIALES

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación utilidades	(a)	53.407	56.975
Décima cuarta remuneración		131	.
		<u>53.538</u>	<u>56.975</u>

(a) Corresponde a la utilidad a trabajadores del periodo 2018 y 2017, y de años anteriores.

15. BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	33.002	30.741
Desahucio	6.319	7.016
	<u>39.321</u>	<u>37.757</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dicha fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía. Además, las principales hipótesis son las siguientes:

<u>Hipótesis actuariales</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7,72%	4,02%
Tasa de incremento salarial	2,10%	3,00%
Tabla de rotación (promedio)	5,90%	5,90%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El movimiento de las provisiones, de acuerdo al estudio actuarial es el siguiente:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo laboral a resultados	8.116	7.079
Costo laboral al O.R.I.	(6.552)	21.615
	<u>1.564</u>	<u>28.694</u>

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero del	37.757	9.063
Costo laboral por servicios actuales, y costo financiero	8.116	7.079
Ganancias o Pérdidas, actuariales	(6.552)	21.615
Saldo al 31 de diciembre del	<u>39.321</u>	<u>37.757</u>

16. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	(i)	38.416	11.740
Impuesto a la renta diferido	(ii)	<u>(9.784)</u>	<u>(12.819)</u>
		<u>28.632</u>	<u>(1.079)</u>

(i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación tributaria resumida a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	92.796	(2.071)
Menos: 15% Participación Laboral	(13.919)	-
Más: Gastos no deducibles permanentes	87.624	55.433
Más: Gastos no deducibles por diferencias temporarias	8.116	-
Base imponible de impuesto a la renta	<u>174.617</u>	<u>53.362</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado calculado	<u>38.416</u>	<u>11.740</u>
Anticipo determinado del impuesto a la renta	35.896	35.999
(-) Rebaja, según decreto 210	-	(35.999)
Anticipo aplicado del impuesto a la renta	<u>35.896</u>	<u>-</u>
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	<u>38.416</u>	<u>11.740</u>

(ii) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por la valoración de sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios. A continuación, un detalle:

(Continúa)

(23)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido		
Saldo de los propiedades de inversión valorizados	2.026.105	2.040.457
Saldo de los propiedades y equipos valorizados	195.082	205.807
Saldo de inventarios valorizados	2.478.785	2.504.985
(-) Depreciación de propiedades de inversión valorizados	(14.351)	(14.352)
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	(5.362)	(10.725)
(-) Otros ajustes	-	(6.992)
(-) Costo de venta de inventarios valorizados	(23.634)	(26.200)
Base fiscal del período	4.656.625	4.692.980
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	1.024.458	1.032.456
Saldo del pasivo al 1 de enero del	1.032.456	1.045.275
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(7.998)	(12.819)
Bases para determinar el activo por impuesto diferido		
Provisión deducible de jubilación patronal y desahucio	8.116	-
Base fiscal del período	8.116	-
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	1.786	-
Saldo del activo al 1 de enero del	-	-
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(1.786)	-

(c) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. Las operaciones con partes relacionadas superan los US\$3.000.000 pero son menores a US\$15.000.000. La Compañía no supera los montos antes descritos al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

(d) Reformas tributarias

Lev Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del período 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.

- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al I.E.S.S.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende 4.800 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas, personas naturales y una compañía, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Mediante Acta de Junta de fecha mayo 2018, se procedió a distribuir dividendos del año 2012, 2014 y 2015, las mismas que fueron utilizadas para disminuir las cuentas por cobrar a los Accionistas. Además, se apropió reserva facultativa por US\$55.057, la misma utilizada para absorber pérdidas

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

del año 2013. Cabe mencionar que al Acta difiere en ciertos montos con los registrados, sin embargo, dicha Acta fue rectificadora en el año 2019.

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a empleados	150.875	148.369
Honorarios profesionales	67.714	52.044
Impuestos, tasas y contribuciones	42.645	32.713
Depreciaciones de propiedades de inversión	14.351	14.352
Comisiones	8.092	5.710
Depreciaciones de propiedades y equipos	5.362	10.725
Mantenimientos y reparaciones	3.899	709
Jubilación patronal	8.116	7.079
Servicios básicos	3.636	3.974
Gastos de personal	264	107
Otros gastos menores	106.962	70.644
	<u>411.916</u>	<u>346.426</u>

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.