

## **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME CIA. LTDA.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 14 de diciembre de 1977 e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 27 de diciembre de 1978. La actividad de la compañía es el alquiler de edificios, ciudadelas, lotizaciones y urbanizaciones; a sus estudios, proyectos, diseños, planificaciones, reparaciones y remodelaciones.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

**2.3 Bases de preparación.** - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

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

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

## **PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME CIA. LTDA.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 14 de diciembre de 1977 e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 27 de diciembre de 1978. La actividad de la compañía es el alquiler de edificios, ciudadelas, lotizaciones y urbanizaciones; a sus estudios, proyectos, diseños, planificaciones, reparaciones y remodelaciones.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

**2.3 Bases de preparación.** - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

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

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.



*Nivel 3:* Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 2.4 Activos financieros.** - Los activos financieros se clasifican en efectivos y banco y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.4.1 Efectivo y banco.** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.4.2 Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros.** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

## **2.5 Propiedades y equipos**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento.** - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos, edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos, edificios y maquinarias es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NTC 12 Impuesto a las Ganancias.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos, se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Clase de activos</u>      | <u>Vida útil (en años)</u> |
|------------------------------|----------------------------|
| Maquinarias y equipos        | 10                         |
| Edificio                     | 20                         |
| Muebles y enseres de oficina | 10                         |
| Vehículos                    | 5                          |
| Equipos de computación       | 3                          |
| Sistemas de incendio         | 10                         |

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

**2.6 Propiedades de Inversión.**- Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo - depreciación.



Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.7 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

- 2.7.1 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

- 2.7.2 Baja en cuenta de los pasivos.** - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

## **2.8 Beneficios a trabajadores**

- 2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio), es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.8.2 Participación de trabajadores.** - La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**2.9 Impuestos.** - El gasto por impuesto a la renta representa a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.9.1 Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

**2.9.2 Impuestos diferidos.** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancela.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario - SRI.

**2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registradas en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10 Reconocimiento de Ingresos.** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo; el importe de los ingresos incurridos, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.



**2.11 Gastos.** - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

**2.12 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

**2.13 Estimaciones contables.** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las 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. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

| NIIF                     | Título                                                                  | Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| NIIF 16                  | Arrendamientos                                                          | Enero 1, 2019                                             |
| Modificación a la NIC 19 | Modificación, reducción o liquidación del plan                          | Enero 1, 2019                                             |
| CINIIF 23                | La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias | Enero 1, 2019                                             |

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 períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

#### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

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.

#### Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

##### Arrendamientos operativos

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.



## **Arrendamientos Financieros**

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 6 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. En la aplicación inicial, la Compañía presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso, y el pasivo por arrendamiento, presentado anteriormente en los préstamos, se presentarán en una línea separada de pasivos por arrendamientos.

### **Impacto en la Contabilidad del Arrendador**

Uso VIII 15. Un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestione los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

### **Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados**

Las entidades aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excidente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y el interés neto durante el resto del período de información después cambió en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según lo establecido en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19.

Estas modificaciones deben ser aplicadas en periodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

### **CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.



- 3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos corporativos de alta calidad del mercado ecuatoriano.

- 3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

- 3.4 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 14, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 14 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

#### 4. EFECTIVO Y BANCO

|           | ... Diciembre 31 ... |               |
|-----------|----------------------|---------------|
|           | <u>2018</u>          | <u>2017</u>   |
|           | (en U.S. dólares)    |               |
| Efectivo  | 5,485                | 1,728         |
| Banco (1) | 74,842               | <u>30,284</u> |
| Total     | <u>80,327</u>        | <u>32,012</u> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, representan depósitos en cuenta corriente y ahorro en una institución financiera local, los cuales no generan intereses.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

|                                    | ... Diciembre 31 ... |                |
|------------------------------------|----------------------|----------------|
|                                    | 2018                 | 2017           |
|                                    | (en U.S. dólares)    |                |
| <i>Comerciales:</i>                |                      |                |
| Clientes                           | 24,472               | 27,313         |
| Provisión para cuentas incobrables | (222)                | (222)          |
| Subtotal                           | <u>24,250</u>        | <u>27,091</u>  |
| <i>Otras cuentas por cobrar:</i>   |                      |                |
| Anticipos a proveedores            | 42,791               | 37,328         |
| Otras                              | <u>38,379</u>        | <u>46,267</u>  |
| Subtotal                           | <u>81,170</u>        | <u>83,595</u>  |
| Total                              | <u>105,420</u>       | <u>110,686</u> |

## 6. IMPUESTOS

**6.1 Activos por impuestos corriente.** - Un resumen es como sigue:

|                        | ... Diciembre 31 ... |               |
|------------------------|----------------------|---------------|
|                        | 2018                 | 2017          |
|                        | (en U.S. dólares)    |               |
| Crédito tributario IR  | 93,469               | 70,942        |
| Crédito tributario IVA | 42,109               | 24,729        |
| Crédito tributario ISO | <u>51</u>            | <u>51</u>     |
| Total                  | <u>135,629</u>       | <u>95,722</u> |

**6.2 Activos por impuestos diferidos.** - Al 31 de diciembre de 2018, se reconoce por la aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, relacionados con la provisión para Jubilación Patronal que no son considerados como deducibles.

**6.3 Pasivos por impuestos corriente.** - Un resumen es como sigue:

|                            | ... Diciembre 31 ... |               |
|----------------------------|----------------------|---------------|
|                            | 2018                 | 2017          |
|                            | (en U.S. dólares)    |               |
| IVA                        | 56,495               | 13,435        |
| IR                         | 14,815               | 14,815        |
| Retención en la fuente IVA | 12,455               | 2,670         |
| Retención en la fuente IR  | <u>9,514</u>         | <u>2,272</u>  |
| Total                      | <u>93,279</u>        | <u>33,192</u> |



**6.4 Pasivos por impuestos diferidos.** - Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la cuenta del pasivo por impuesto diferido corresponde al valor generado por el ajuste de la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a NIIF, al momento de reconocer el valor razonable de los bienes inmuebles que tiene la compañía como objeto de arrendamiento.

**6.5 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente.** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

|                                                                    | ... Diciembre 31 ... |        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|
|                                                                    | 2018                 | 2017   |
|                                                                    | (en U.S. dólares)    |        |
| Utilidad antes de Impuesto a la Renta                              | 21,074               | 1,186  |
| <u>Partidas conciliatorias:</u>                                    |                      |        |
| Ingresos exentos                                                   | (4,100)              |        |
| Gastos no deducibles                                               | 18,880               | 66,155 |
| Utilidad gravable -                                                | 35,854               | 67,341 |
| Tasa de Impuesto                                                   | 25%                  | 22%    |
| Impuesto a la renta causado                                        | 8,964                | 14,815 |
| Anticipo al impuesto a la renta y reconocido en los resultados (1) | 24,728               | —      |

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el anticipo de impuesto a la renta es reconocido en los resultados por cuanto es mayor al impuesto causado.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se determina de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

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 matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

#### **6.6 Aspectos tributarios:**

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 agro asociativo, 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 reinvierten en nuevos activos productivos en el país desde el 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 industriales básicas por 15 años, contada 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 perceptor 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 con 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.



#### 6.7 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

#### 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

|                                            | ... Diciembre 31 ... |                  |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------|
|                                            | 2018                 | 2017             |
|                                            | (en U.S. dólares)    |                  |
| Costo                                      | 6,092,293            | 1,067,924        |
| Depreciación acumulada                     | <u>(818,297)</u>     | <u>(222,558)</u> |
| Total                                      | <u>5,273,996</u>     | <u>845,366</u>   |
| <b><u>Clasificación:</u></b>               |                      |                  |
| Terrenos                                   | 608,115              | 608,115          |
| Edificio                                   | 4,407,533            | 18,544           |
| Sistema de incendio                        | 110,474              | 130,569          |
| Vehículos                                  | 111,274              | 45,088           |
| Maquinarias y equipos                      | 34,753               | 39,833           |
| Muebles y enseres y equipos de computación | <u>1,847</u>         | <u>3,217</u>     |
| Total                                      | <u>5,273,996</u>     | <u>845,366</u>   |

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

|                                           | Terrenos | Edificio              | Sistema de incendio       | Vehículos | Mecanizas y equipos | Muebles y enseres y equipos de computación | Total     |
|-------------------------------------------|----------|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------------|--------------------------------------------|-----------|
|                                           |          |                       | ... (en U.S. dólares) ... |           |                     |                                            |           |
| DICIEMBRE 31, 2017                        | 608,115  | 28,394                | 167,458                   | 192,097   | 50,794              | 21,066                                     | 1,267,924 |
| Adquisiciones (1)                         |          |                       |                           |           |                     |                                            |           |
| Revalorización (2)                        |          | 1,644,874             |                           | 102,112   |                     |                                            | 102,112   |
| Transferencia de Propiedades de inversión |          | 3,277,191             |                           |           |                     |                                            | 1,644,874 |
|                                           |          |                       |                           |           |                     |                                            | 3,277,083 |
| DICIEMBRE 31, 2018                        | 608,115  | 4,950,651             | 167,458                   | 294,209   | 50,794              | 21,066                                     | 5,092,293 |
|                                           |          |                       |                           |           |                     |                                            |           |
|                                           |          | Edificio              | Sistema de incendio       | Vehículos | Mecanizas y equipos | Muebles y enseres y equipos de computación | Total     |
|                                           |          | (en U.S. dólares) ... |                           |           |                     |                                            |           |
| Depreciación acumulada:                   |          |                       |                           |           |                     |                                            |           |
| DICIEMBRE 31, 2017                        |          | (9,350)               | (36,889)                  | (147,009) | (10,981)            | (17,849)                                   | (222,558) |
| Transferencia de propiedades de inversión |          | (332,559)             |                           |           |                     |                                            | (332,559) |
| Depreciación                              |          | (712)                 | (20,095)                  | (35,924)  | (5,060)             | (1,370)                                    | (61,179)  |
| DICIEMBRE 31, 2018                        |          | (343,120)             | (56,984)                  | (182,933) | (16,041)            | (19,219)                                   | (618,297) |

Al 31 de diciembre del 2018:

- (1) Corresponde principalmente a la adquisición de vehículos NISSAN XTRAIL por un valor de US\$43,511 y HYUNDAI SANTA FE, por un valor de US\$41,063.
- (2) Corresponde al registro del valor del mercado de las propiedades en base a lo determinado a los predios urbanos por US\$1,644,874.



## 8. PROPIEDADES DE INVERSION

|                              | ... Diciembre 31 ...<br>2017<br>(en U.S. dólares) |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Costo                        | 3,277,383                                         |
| Depreciación acumulada       | <u>(517,198)</u>                                  |
| Total                        | <u>2,760,185</u>                                  |
| <b><u>Clasificación:</u></b> |                                                   |
| Edificios y bodegas          | 2,548,935                                         |
| Locales leguna plaza         | <u>211,250</u>                                    |
| Total                        | <u>2,760,185</u>                                  |

Los movimientos de las propiedades de inversión, fueron como siguen:

|                                               | ... Diciembre 31 ...<br><u>2018</u> <u>2017</u><br>(en U.S. dólares) |                  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Saldos netos al comienzo del año              | 2,760,185                                                            | 2,774,014        |
| Transferencia a propiedades, planta y equipos | (2,744,824)                                                          |                  |
| Depreciación                                  | <u>(15,361)</u>                                                      | <u>(13,829)</u>  |
| Saldos netos al final del año                 | <u>                    </u>                                          | <u>2,760,185</u> |

## 9. CUENTAS POR PAGAR

|                                        | ... Diciembre 31 ...<br><u>2018</u> <u>2017</u><br>(en U.S. dólares) |                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b><u>Comerciales:</u></b>             |                                                                      |                |
| Proveedores                            | <u>31,368</u>                                                        | <u>16,184</u>  |
| <b><u>Otras cuentas por pagar:</u></b> |                                                                      |                |
| Accionistas (1)                        | 71,536                                                               | 90,348         |
| Anticipo de clientes (2)               | 52,341                                                               | 37,987         |
| Dividendos por pagar                   | 28,162                                                               | 28,162         |
| Otras                                  | <u>2,735</u>                                                         | <u>2,735</u>   |
| Subtotal                               | <u>154,774</u>                                                       | <u>159,232</u> |
| Total                                  | <u>186,142</u>                                                       | <u>175,416</u> |

Al 31 de diciembre del 2018:

- (1) Corresponden a préstamos otorgados para financiar capital de trabajo, los cuales no tienen vencimientos y no generan intereses.

- (2) Corresponden principalmente a valores entregados por varios clientes en calidad de garantía por el alquiler de las bodegas de la compañía.

#### 10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

|                            | ... Diciembre 31 ... |               |
|----------------------------|----------------------|---------------|
|                            | 2018                 | 2017          |
|                            | (en U.S. dólares)    |               |
| Jubilación patronal        | 35,500               | 35,500        |
| Bonificación por desahucio | <u>8,548</u>         | <u>8,548</u>  |
| Total                      | <u>44,048</u>        | <u>44,048</u> |

**Jubilación patronal.** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al IESS.

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

#### 11. PATRIMONIO

**11.1 Capital social.** - Al 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado representa 15,500 acciones de valor nominal unitario de US\$1. Un detalle de la estructura del capital social de la compañía es como se describe a continuación:

|                                     | <b><u>Acciones</u></b> | <b><u>US\$</u></b> | <b><u>%</u></b> |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| Carlos Baquerizo Astudillo          | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Carla Baquerizo Menoscal            | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Cecilia Baquerizo Menoscal          | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Dory Baquerizo Menoscal             | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Eduardo Baquerizo Menoscal          | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Elizabeth Baquerizo Menoscal        | 2,325                  | 2,325              | 15              |
| Dora Menoscal Valarezo de Baquerizo | <u>1,550</u>           | <u>1,550</u>       | <u>10</u>       |
| Total                               | <u>15,500</u>          | <u>15,500</u>      | <u>100</u>      |



**11.2 Reservas.-** Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a lo siguiente:

|                                   | ... Diciembre 31 ...<br>2018 | 2017          |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------|
|                                   | (en U.S. dólares)            |               |
| Reserva facultativa y estatutaria | 30,446                       | 30,446        |
| Reserva legal                     | <u>1,731</u>                 | <u>1,731</u>  |
| Total                             | <u>32,177</u>                | <u>32,177</u> |

**11.2.1 Reserva Legal.-** La ley de compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 60% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**11.2.2 Reserva facultativa y estatutaria.-** Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de acuerdo con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

**11.3 Resultados acumulados.-** Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

|                                                                              | ... Diciembre 31 ...<br>2018 | 2017             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                                                              | (en U.S. dólares)            |                  |
| Resultados acumulados distribuibles                                          | 820,840                      | 824,494          |
| Revalorización de propiedades y equipos                                      | 1,644,874                    |                  |
| Reservas según PCGA anteriores:                                              |                              |                  |
| Reserva de capital                                                           | 33,694                       | 33,694           |
| Resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF | 2,116,475                    | 2,116,475        |
| Total                                                                        | <u>4,615,883</u>             | <u>2,974,663</u> |

**Reservas según PCGA anteriores.-** Los saldos acreedores de las reservas de capital y por revaluación de propiedades, podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no está disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

## 12. INGRESOS OPERACIONALES

|                             | ... Diciembre 31 ... |                |
|-----------------------------|----------------------|----------------|
|                             | 2018                 | 2017           |
|                             | (en U.S. dólares)    |                |
| Ingresos por arrendamientos | 597,298              | 470,276        |
| Otros                       | <u>209,355</u>       | <u>176,446</u> |
| Total                       | <u>806,653</u>       | <u>646,722</u> |

## 13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

|                                        | ... Diciembre 31 ... |                |
|----------------------------------------|----------------------|----------------|
|                                        | 2018                 | 2017           |
|                                        | (en U.S. dólares)    |                |
| Honorarios profesionales               | 132,180              | 164,927        |
| Sueldos, beneficios sociales y aportes | 154,026              | 225,793        |
| Depreciaciones                         | 78,541               | 56,188         |
| Mantenimiento y reparaciones           | 99,115               | 33,581         |
| Impuestos, contribuciones y otros      | 39,033               | 13,225         |
| Otros                                  | <u>265,179</u>       | <u>95,795</u>  |
| Total                                  | <u>768,074</u>       | <u>589,559</u> |

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**14.1 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, administrados por la Gerencia, 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.

**14.1.1 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.

**14.1.2 Riesgo de Liquidez.** - La Administración 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 adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**14.2 Categorías de instrumentos financieros.** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

|                             | .. Diciembre 31 .. |                |
|-----------------------------|--------------------|----------------|
|                             | <u>2018</u>        | <u>2017</u>    |
|                             | (en U.S. dólares)  |                |
| <u>Activos financieros:</u> |                    |                |
| Electivo y banco, nota 4    | 80,327             | 32,012         |
| Cuentas por cobrar, nota 5  | <u>105,420</u>     | <u>110,686</u> |
| Total                       | <u>185,747</u>     | <u>142,698</u> |
| <u>Pasivo financiero:</u>   |                    |                |
| Cuentas por pagar, nota 9   | 186,142            | 175,416        |

**14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.** - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

#### **15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (agosto 6 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

#### **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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