

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros:

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los Socios de **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa**:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa**, (una compañía constituida en el Ecuador y subsidiaria de Naviera Marnizam Cía. Ltda.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa**, al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con estas normas se describe más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en el país.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que la Administración determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros y que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha y revelar, cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

Informe de los auditores independientes (continuación)

La Administración es responsable por supervisar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. En adición:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante derivado de fraude es mayor de aquel que se derive de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para propósitos de nuestra auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables utilizadas por la Compañía son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones hechas por la Administración son razonables, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que alcance una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos comunicado a los responsables de la Administración de la Compañía respecto de, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Jarautetex Cia Ltda

RNAE No. 947



Martha Jaramillo
Reg. No. 24.845

Guayaquil, Ecuador
10 de abril de 2020

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. E iralisa

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	6	26,751	11,913
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7(a)	89,289	37,540
Impuestos por recuperar	13(a)	7,774	10,261
Total activo corriente		123,814	59,714
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	9	973,464	996,365
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7(a)	434,200	448,731
Inversiones en asociadas	10	140,000	140,000
Equipos de oficina	8	2,702	4,758
Impuesto diferido	13(c)	979	599
Total activo no corriente		1,551,345	1,590,453
Total activo		1,675,159	1,650,167



María Piedad Vera Loor
Gerente General



Margarita Castro Santana
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

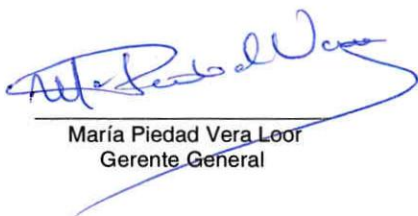
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Eiralisa

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	8,573	4,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7(a)	64,181	64,284
Impuestos por pagar	13(a)	1,402	-
Beneficios a empleados	12(a)	6,995	14,964
Total pasivo corriente		81,151	83,544
Pasivo no corriente:			
Beneficios a empleados	12(b)	17,467	16,715
Total pasivo no corriente		17,467	16,715
Total pasivo		98,618	100,259
Patrimonio:			
Capital social	15	770,000	770,000
Reservas	16	113,590	110,650
Resultados acumulados	17	692,951	669,258
Total patrimonio		1,576,541	1,549,908
Total pasivo y patrimonio		1,675,159	1,650,167



María Piedad Vera Loor
Gerente General



Margarita Castro Santana
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

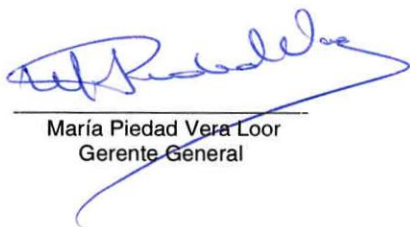
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

Estados de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	3(k) y 21(a)	138,000	138,000
Otros ingresos	19	90	51,980
		<u>138,090</u>	<u>189,980</u>
Gastos:			
Gastos de administración	3(l) y 18	(101,100)	(109,062)
Total de gastos		<u>(101,100)</u>	<u>(109,062)</u>
Utilidad operativa		<u>36,990</u>	<u>80,918</u>
Gastos financieros		(48)	(784)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>36,942</u>	<u>80,134</u>
Impuesto a la renta corriente	13(b)	(12,145)	(21,925)
Impuesto a la renta diferido	13(c)	380	599
Utilidad neta		<u>25,177</u>	<u>58,808</u>
Otros resultados integrales:			
Ganancia actuarial	12(b)	1,456	789
Utilidad neta y resultado integral		<u>26,633</u>	<u>59,597</u>



María Piedad Vera Llor
Gerente General



Margarita Castro Santana
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Resultados acumulados						
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Total Reservas	Ajustes de primera adopción	Otros resultados integrales	Superávit por revaluación	Utilidades acumuladas	Total resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	770,000	42,500	61,700	1,011	105,211	553,939	(1,954)	102,075	(109,628)	544,432	1,419,643
Más (menos):											
Apropiación de reservas (Véase Nota 16(a))	-	5,439	-	-	5,439	-	-	-	(5,439)	(5,439)	-
Ajustes a períodos anteriores (Véase Nota 17(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	70,668	70,668	70,668
Ganancia actuarial (Véase Nota 12(b))	-	-	-	-	-	-	789	-	-	789	789
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	-	-	58,808	58,808	58,808
Saldo al 31 de diciembre de 2018	770,000	47,939	61,700	1,011	110,650	553,939	(1,165)	102,075	14,409	669,258	1,549,908
Más (menos):											
Apropiación de reservas (Véase Nota 16(a))	-	2,940	-	-	2,940	-	-	-	(2,940)	(2,940)	-
Ganancia actuarial (Véase Nota 12(b))	-	-	-	-	-	-	1,456	-	-	1,456	1,456
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	-	-	25,177	25,177	25,177
Saldo al 31 de diciembre de 2019	770,000	50,879	61,700	1,011	113,590	553,939	291	102,075	36,646	692,951	1,576,541


 María Piedad Vara Loo
 Gerente General


 Margarita Castro Santana
 Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

Estados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	36,942	80,134
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-		
Depreciación	24,957	25,202
Beneficios de empleo no corrientes	2,689	2,725
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(37,218)	(73,948)
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	2,487	(1,382)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	4,277	(1,814)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(103)	(962)
Aumento en impuestos por pagar	297	-
(Disminución) aumento en beneficios a empleados, corrientes	(7,969)	(9,285)
Pagos en beneficios a empleados, no corrientes	(481)	-
	25,878	20,670
Impuesto a la renta pagado	(11,040)	(11,040)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	14,838	9,630
Aumento neto en efectivo en caja y bancos	14,838	9,630
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	11,913	2,283
Saldo al final del año	<u>26,751</u>	<u>11,913</u>


María Piedad Vera Locr
Gerente General


Margarita Castro Santana
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa (en adelante "la Compañía"), se constituyó el 14 de octubre de 1996 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de enero de 1997 con el objeto social de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La Compañía forma parte de Corporación Marzam, grupo económico local dedicado principalmente a la venta de productos derivados del petróleo, transporte marítimo de combustible, alquiler de inmuebles y agenciamiento naviero.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Malecón s/n, Calles 18 y 19, Edificio El Navío, Manta – Ecuador.

Los estados financieros de Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 3(j)), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2019, según se describe a continuación:

- NIIF 16 Arrendamientos
- CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Modificaciones a la NIIF 9 – Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa
- Modificaciones a la NIC 28 – Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos
- Modificaciones a la NIIF 3 y 11, NIC 12 y 23 – Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017
- Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, Reducción o Liquidación del Plan

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no le fueron aplicables o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo

Notas a los estados financieros (continuación)

tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente cualquier otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún no es efectiva (Véase Nota 5).

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) Estados financieros separados-

Los estados financieros separados no consolidados de Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa se emiten por requerimientos legales locales y presentan la inversión en sus subsidiarias al costo (Véase Nota 3(e)), de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 "Estados Financieros Separados".

(b) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo en caja y bancos reconocido en el estado de situación financiera, comprende los saldos bancarios. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros, y del modelo de negocios de la Compañía para la gestión de cada activo financiero, con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses, sobre el monto vigente del capital (principal).

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambas.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en caja y bancos, y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda)
- Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en cuentas por cobrar (activos financieros a costo amortizado).

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar a fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos de principal e intereses sobre capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia, pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce

Notas a los estados financieros (continuación)

los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación por pérdidas crediticias esperadas (Expected Credit Losses "ECL" en inglés), las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas:

- Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses; y,
- Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas de deudores comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, la Compañía no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

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

Es política de la Compañía valorar las pérdidas crediticias esperadas cada 12 meses. Sin embargo, cuando existe un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el comienzo, la corrección de valor se basará en las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo.

La Compañía considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga la Compañía. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar; excepto los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar se reconocen al valor neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía corresponden a cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar con partes relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(d) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos

Notas a los estados financieros (continuación)

los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2019, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como equipos de oficina y propiedades de inversión.

(e) Inversiones en asociadas-

Las inversiones en asociadas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de las asociadas se reconocen en el resultado cuando surge el derecho de recibirlo.

La Compañía no registra sus inversiones bajo el método de participación debido a que estas empresas son subsidiarias de otras entidades del Grupo y por tanto sus cifras son incorporadas en los estados financieros de la matriz final.

(f) Equipos de oficina-

Los equipos de oficina se encuentran valorizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio cuando éstos se incurren.

Los equipos de oficina se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada período y, si procede, ajustados de forma retrospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	<u>Años</u>
Equipos de oficina	<u>10</u>

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de equipos de oficina.

Un componente de equipos de oficina o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el

Notas a los estados financieros (continuación)

estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

(g) Propiedades de inversión-

Son aquellos activos (terrenos y edificios) destinados a la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler, o bien a la obtención de plusvalía por su venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades según el modelo de costo aplicando los mismos criterios señalados para los elementos de equipos de oficina y para la determinación de la vida útil estimada.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto, no son objeto de depreciación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando se retiran del uso de forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el periodo en el que el activo es dado de baja.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	<u>Años</u>
Edificios	<u>30</u>

Se realizan transferencias a o desde, las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de activos fijos, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de activos fijos se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

(h) Arrendamiento-

La determinación de que un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no mantiene contratos por arrendamiento operativo.

(i) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos

Notas a los estados financieros (continuación)

como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

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

(j) Beneficios a empleados

Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado sus servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa de interés determinada en base a los rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad que se negocian en los mercados de E.U.A.

La política contable de la Compañía para los planes de jubilación y desahucio es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

(k) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes al servicio prestado y/o venta de bienes, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan hacia la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin

Notas a los estados financieros (continuación)

incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos corresponden principalmente a arrendamiento de activos, los cuales se describen a continuación:

Ingresos por arrendamiento operativo de activos (terrenos y edificios)

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

(l) Reconocimiento de costos y gastos-

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

(m) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de/o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

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

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las

Notas a los estados financieros (continuación)

disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera de estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

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

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(n) Valor razonable de los instrumentos financieros -

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene

Notas a los estados financieros (continuación)

suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(o) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes -

La Compañía presenta sus activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante 12 meses a partir de la fecha del período sobre el cual se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Debe liquidarse durante los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,

Notas a los estados financieros (continuación)

o;

- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

(p) Eventos posteriores

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

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Deterioro de activos financieros (deudores comerciales)-

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados indicarán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales (de aplicar).

Vida útil de equipos de oficina y propiedades de inversión-

Los equipos de oficina y propiedades de inversión se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa

Notas a los estados financieros (continuación)

anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, de existir; y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía, y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

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

Obligaciones por beneficios a empleados no corrientes-

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión y desahucio se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad que se negocian en el mercado de valores de los Estados Unidos, y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

Provisiones-

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

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación realizada por la Compañía, de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el que se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2019. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 3- Definición de Negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 - Definición de Material o con Importancia Relativa	1 de enero de 2020

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existirán impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

Los aspectos más relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera aún no vigentes son:

Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF

Algunas normas, los documentos que las acompañan y los documentos de Práctica de las NIIF contienen referencias al, o citas del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros del IASC adoptado por el Consejo en 2001 o Marco Conceptual para la Información Financiera emitido por el Consejo en 2010. Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF actualiza algunas de estas referencias y citas de manera que hagan referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera emitido en 2019 y realiza otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia en cada documento.

Modificaciones a la NIIF 3- Definición de Negocio

Aclara la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a establecer si una transacción debería ser contabilizada como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. En resumen las principales modificaciones:

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- Eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- Añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido;
- Restringen la definición de negocio y de productos centrándose en bienes y servicios ofrecidos a los clientes y eliminando la referencia a la capacidad de reducir los costos; y
- Añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 - Definición de Material o con Importancia Relativa

Definición de Material o con Importancia Relativa modifica las NIC 1 y NIC 8 y realiza modificaciones consiguientes a diferentes Normas. Las modificaciones mejorarán la comprensión de la definición de material o con importancia relativa:

- Ajustando la redacción de la definición en las Normas NIIF y el Marco Conceptual para evitar que surja confusión a raíz de las diferentes definiciones;
- Incorporando requerimientos de apoyo de la NIC 1 en la definición para darles mayor importancia y aclarar su aplicabilidad; e
- Incluyendo las guías existentes en la definición de material o con importancia relativa en un único lugar, junto con la definición.

6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

	2019	2018
Caja	20	-
Bancos (1)	26,731	11,913
	<u>26,751</u>	<u>11,913</u>

(1) Los saldos se mantienen en instituciones financieras locales y no existen restricciones sobre dichos fondos.

7. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	Naturaleza de la relación	País	2019			2018		
			Corto Plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo	Total
Por cobrar:								
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	60,000	204,167	264,167	-	214,770	214,770
Negocios Inmobiliarios								
Negocorp Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	185,573	185,573	-	189,501	189,501
Agro Trader Manabi S.A.								
Atraman	Comercial	Ecuador	-	44,460	44,460	-	44,460	44,460
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	29,289	-	29,289	31,571	-	31,571
Automotores Manabitas Cía.								
Ltda.	Comercial	Ecuador	-	-	-	3,043	-	3,043
Marítima de Comercio Cía.								

Notas a los estados financieros (continuación)

	Naturaleza de la relación	País	2019			2018		
			Corto Plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo	Total
Ltda. Mardcomsa	Comercial	Ecuador	-	-	-	2,926	-	2,926
			89,289	434,200	523,489	37,540	448,731	486,271
Por pagar:								
Otros relacionados	Comercial	Ecuador	64,181	-	64,181	64,181	-	64,181
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	-	-	-	103	-	103
			64,181	-	64,181	64,284	-	64,284

Durante los años 2019 y 2018, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas.

	País	2019		2018		
		Compras	Reem-bolsos	Compras	Intereses ganados netos (1)	Reem-bolsos
Relacionadas:						
Marzam Cía. Ltda.	Ecuador	9,811	-	38,630	16,912	-
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Ecuador	-	-	-	1,884	-
Agro Trader Manabi S.A. Atraman	Ecuador	-	-	-	2,903	-
Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.	Ecuador	-	3,929	-	-	4,252
		9,811	3,929	38,630	21,699	4,252

(1) Corresponde a intereses ganados netos a una tasa de interés del 7.99% anual.

(b) Términos y condiciones de transacciones con compañías relacionadas-

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos y condiciones acordadas entre las partes.

(c) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y relevantes.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. EQUIPOS DE OFICINA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de equipos de oficina se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2019			Al 31 de diciembre de 2018		
	Costo	Depreciación acumulada	Neto	Costo	Depreciación acumulada	Neto
Equipos de oficina	16,562	(13,860)	2,702	23,570	(18,812)	4,758
	<u>16,562</u>	<u>(13,860)</u>	<u>2,702</u>	<u>23,570</u>	<u>(18,812)</u>	<u>4,758</u>

Durante el año 2019 el movimiento de los equipos de oficina fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Depreciación	Saldo neto al final
Equipos de oficina	4,758	(2,056)	2,702
	<u>4,758</u>	<u>(2,056)</u>	<u>2,702</u>

Durante el año 2018 el movimiento de los equipos de oficina fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Depreciación	Saldo neto al final
Equipos de oficina	7,058	(2,300)	4,758
	<u>7,058</u>	<u>(2,300)</u>	<u>4,758</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2019			Al 31 de diciembre de 2018		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Terrenos	788,520	-	788,520	788,520	-	788,520
Edificios	460,549	(275,909)	184,640	460,549	(253,415)	207,134
Instalaciones	4,079	(3,775)	304	71,323	(70,612)	711
	<u>1,253,148</u>	<u>(279,684)</u>	<u>973,464</u>	<u>1,320,392</u>	<u>(324,027)</u>	<u>996,365</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2019, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Depre- ciación	Saldo neto al final
Terrenos	788,520	-	788,520
Edificios	207,134	(22,494)	184,640
Instalaciones	711	(407)	304
	<u>996,365</u>	<u>(22,901)</u>	<u>973,464</u>

Durante el año 2018, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Ajustes	Depre- ciación	Saldo neto al final
Terrenos	788,520	-	-	788,520
Edificios	158,960	70,668	(22,494)	207,134
Instalaciones	1,119	-	(408)	711
	<u>948,599</u>	<u>70,668</u>	<u>(22,902)</u>	<u>996,365</u>

La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto a adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o mejoras.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, una de las propiedades de inversión forma parte de las garantías sobre préstamos que sus relacionadas mantienen con bancos locales (Véase Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable en las variables usadas en las técnicas de valoración como se menciona en la nota 3(n).

El nivel 2 utilizado para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a la Compañía, y en los costos de construcción actuales por metros cuadrados (m²) considerando además el uso y estado de conservación de los inmuebles. Los valores razonables de las propiedades de inversión se han obtenido a través de las valoraciones realizadas por un tercero experto en la valoración de este tipo de activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de las propiedades de inversión determinado por un independiente asciende a USD 1,083,000 aproximadamente.

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones en asociadas se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% de participación	Valor en libros	Actividad
Globaltrader S.A. (1)	-	140,000	Transporte terrestre de carga pesada
		<u>140,000</u>	

(1) Corresponde al aporte entregado a Globaltrader S.A. para futuro aumento de capital, con lo cual se espera que la Compañía pase a poseer el 20% de la participación accionaria.

Los estados financieros de Globaltrader S. A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, muestran las siguientes cifras:

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	(Pérdida) neta y resultado integral
Al 31 de diciembre de 2019 (*)					
Globaltrader S.A	<u>3,780,190</u>	<u>1,652,319</u>	<u>2,127,871</u>	<u>617,021</u>	<u>(81,022)</u>

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Utilidad neta y resultado integral
Al 31 de diciembre de 2018 (*)					
Globaltrader S.A	<u>5,649,189</u>	<u>3,448,276</u>	<u>2,200,913</u>	<u>1,335,369</u>	<u>42,230</u>

(*) Estados financieros auditados.

11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Proveedores	<u>7,383</u>	<u>2,458</u>
Provisiones	<u>1,190</u>	<u>1,748</u>
Otros	<u>-</u>	<u>90</u>
	<u>8,573</u>	<u>4,296</u>

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de beneficios a empleados de corto plazo fue como sigue:

	2018	2017
Participación a trabajadores	6,519	14,141
Beneficios sociales	476	823
	<u>6,995</u>	<u>14,964</u>

(b) Largo plazo:

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación 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 empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones de largo plazo por beneficios a empleados se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Jubilación patronal	13,317	14,030
Indemnización por desahucio	4,150	2,685
	<u>17,467</u>	<u>16,715</u>

La siguiente tabla resume el movimiento de la provisión y los componentes del gasto neto por jubilación patronal e indemnización por desahucio reconocidos en el estado de resultados integrales y el importe reconocido en el estado de situación financiera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Jubilación patronal		Indemnización por Desahucio	
	2019	2018	2019	2018
Saldo al inicio	14,030	12,325	2,685	2,454
Más (menos):				
Costo laboral	1,774	1,802	281	318
Costo financiero	534	506	100	99
(Ganancia) pérdida actuarial	(415)	(603)	1,565	(186)
Beneficios pagados	-	-	(481)	-
Reducciones	(2,606)	-	-	-
Saldo al final	<u>13,317</u>	<u>14,030</u>	<u>4,150</u>	<u>2,685</u>

Los principales supuestos actuariales usados en la determinación del pasivo por jubilación patronal e indemnización por desahucio fueron los siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	2.99%	3.81%
Tasa de rotación	11,80%	11,80%
Tasa esperada de incremento salarial	1,50%	1,50%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	IESS 2002	IESS 2002
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

13. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los impuestos por recuperar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Por recuperar:		
Retenciones en la fuente (Véase Nota 13(b))	7,774	8,879
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	-	1,382
	<u>7,774</u>	<u>10,261</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado	355	-
Retenciones en la fuente	447	-
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	600	-
	<u>1,402</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Impuestos a la renta corriente-

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable antes de impuesto a la renta en los años 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	36,942	80,134
Más (menos):		
Gastos no deducibles	17,769	19,525
Deducciones	(79)	-
Ingresos gravados	574	-
Utilidad tributaria	55,206	99,659
Tasa de impuesto	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta	12,145	21,925

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	12,145	21,925
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(11,040)	(11,040)
Crédito tributario de años anteriores	(8,879)	(19,764)
Saldo a favor (Véase Nota 13(a))	(7,774)	(8,879)

(c) Impuesto a la renta diferido-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición del activo por impuesto diferido se presenta a continuación:

	Estado de situación financiera		Estado de resul- tados integrales	
	2019	2018	2019	2018
<u>Activo por impuesto diferido</u>				
Beneficios de empleos no corrientes	979	599	380	599
Activo por impuesto diferido	<u>979</u>	<u>599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso por impuesto diferido			<u>380</u>	<u>599</u>

(d) Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada ni mantiene actas de determinación pendientes de resolución.

(e) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta hasta por cinco años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

(f) Tasa del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta vigente es del 25%; sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

No obstante, la tarifa impositiva será de tres puntos porcentuales más en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente

aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(g) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

(h) Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición fiscal o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quién y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición fiscal se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuyere los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

(i) Enajenación de acciones y participaciones-

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

(j) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros los siguientes:

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

14. REFORMAS TRIBUTARIAS

Al cierre del año 2019 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 111 el 31 de diciembre de 2019, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

Notas a los estados financieros (continuación)

Modificaciones al impuesto a la renta

Exención del impuesto a la renta

- Mantiene la exención del impuesto a la renta sobre los dividendos distribuidos a favor de sociedades locales, esta vez, sin importar la residencia fiscal de su beneficiario efectivo. En cambio, pasan a encontrarse gravados los dividendos distribuidos a favor de personas naturales con residencia fiscal en el exterior y para las sociedades sin residencia fiscal en Ecuador, indistintamente de la residencia de los beneficiarios efectivos de éstas.
- Establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, incluso en los casos que dicha capitalización sea producto de la reinversión de utilidades en los términos y condiciones establecidos en el Art.37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Se mantiene la exención del impuesto a la renta sobre las utilidades o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, incluyendo a cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusiva, sea la inversión y administración de activos inmuebles, limitando las condiciones para este beneficio a las siguientes: i) Que los activos inmuebles no sean transferidos y los derechos representativos de capital de la sociedad se encuentren inscritos en el catastro público de mercado de valores y en una bolsa de valores del Ecuador; ii) Que el beneficiario de la exención, en el ejercicio fiscal cuente con un mínimo de 50 beneficiarios de derechos representativos de capital (excluyendo a las partes relacionadas), de los cuales, ninguno sea titular, directo o indirecto, del 49% o más del patrimonio; y, iii) Que distribuya la totalidad de los dividendos generados en el ejercicio fiscal a sus beneficiarios.
- Incluye como ingresos exentos los intereses que reciban las instituciones del sistema financiero, por los préstamos otorgados a los sujetos calificados como emprendedores, hasta por un monto equivalente al 3% de los ingresos gravados de la institución financiera.
- Incorpora a las siguientes actividades: *Servicios de infraestructura hospitalaria, Servicios educativos, Servicios culturales y artísticos* dentro de los sectores priorizados de la economía, por lo que las sociedades que realicen nuevas inversiones productivas en ellas, se beneficiarían con incentivos tributarios y, entre ellos, la exoneración del impuesto a la renta por 5, 8, 12 y 15 años.

Retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dividendos

- Elimina la disposición por la cual el dividendo distribuido, sumado al impuesto pagado por la sociedad que distribuye el dividendo, conforman la "renta global" que debe declarar como ingreso gravado quien reciba el dividendo o como base para la retención en la fuente, cuando éste se encuentre gravado del impuesto a la renta.

Deducibilidad de costos y gastos para el impuesto a la renta

- Mantiene el límite a la deducibilidad de los intereses por créditos externos a la relación del 300% del crédito respecto del patrimonio, exclusivamente para los bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, siempre y cuando estén debidamente registrados ante el Banco Central del Ecuador.
- Modifica el límite de la deducibilidad de los intereses netos en operaciones efectuadas con partes relacionadas o independientes, el gasto no podrá exceder al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones, correspondientes al ejercicio.

Impuesto único a la actividad bananera

- Mantiene la tarifa de hasta el 2% para la producción y venta local de banano, así como la atribución para

Notas a los estados financieros (continuación)

modificarla por segmentos mediante decreto ejecutivo, dentro de los rangos de 1,25% y 2%; y, para reducirla hasta el 1% para el segmento de microproductores y actores de la economía popular y solidaria, cuyos montos de ingresos brutos anuales no superen el equivalente al doble del monto de los ingresos establecidos para la obligación de llevar contabilidad (\$300,000 x 2 = \$600,000); se reduce hasta el 1% la tarifa, si el agricultor obtiene el certificado de cumplimiento de buenas prácticas agrícolas emitida por AGROCALIDAD.

- Se establece la tarifa del 3% (antes 2%) para la exportación de banano producido o no por el mismo sujeto pasivo, sobre el valor de facturación de exportación, restando el precio mínimo de sustentación fijado por el Ministerio de Agricultura, o el precio de compra pagado por el exportador al productor, si este fuere mayor al precio mínimo de sustentación, independiente del volumen exportado.
- Las tarifas aplicables a la producción, venta local o exportación de banano entre partes relacionadas, serán las establecidas anteriormente. Se elimina la disposición legal, por la cual el precio de las exportaciones entre partes relacionadas, se encuentran sujeto a un límite indexado, como precio mínimo.

Impuesto único a la actividad agropecuaria

- El valor de las ventas brutas, para el cálculo del impuesto a la renta, en ningún caso será inferior al precio de mercado o a los fijados por el Ministerio de Agricultura. Las exportaciones a partes relacionadas, no se podrán calcular con precios inferiores a un límite indexado anualmente con un indicador, que refleje la variación del precio internacional, bajo la metodología que establezca el Servicio de Rentas Internas.
- Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades podrán liquidar el impuesto único opcional, aplicando sobre sus ingresos provenientes de actividades agropecuarias, en las etapas de producción y/o comercialización local o que se exporten, de acuerdo al rango de tarifas de las tablas progresivas establecidas. El impuesto a la renta único resultante de las tablas progresivas, no será inferior al retenido en la fuente, monto de retención que no está expresado de manera clara en la norma legal.
- El impuesto se paga sobre el resultado de aplicar a los ingresos del sujeto pasivo, la tarifa que corresponda observando la sumatoria de los ingresos del contribuyente, más el de sus partes relacionadas, dedicadas a la producción y/o exportación de bienes de origen agrícola.
- La actividad agropecuaria comprende bienes de origen agrícola (incluye la producción y cultivo de palma aceitera), avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes, que se mantengan en estado natural. Este régimen no aplica para la actividad bananera, forestal y tampoco para los contribuyentes que tengan integrado el procesamiento o industrialización de los productos agropecuarios.
- Este impuesto único es anual sujeto a retención en la fuente en porcentajes que serán establecidos por la administración tributaria, importes que constituyen crédito tributario para el pago del referido impuesto, sin que las retenciones efectuadas puedan ser inferior al monto del impuesto a pagar.

Anticipo de impuesto a la renta

- Elimina la obligación de los contribuyentes de liquidar y pagar anualmente el anticipo del impuesto a la renta.

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Transferencias e importaciones gravadas con tarifa 0%

- Se aplica a: i) Flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas; ii) Tractores de hasta 300 hp, destinados al cultivo de arroz u otros cultivos agrícolas o actividad agropecuaria; iii) Tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos; y, iv) Papel periódico, periódicos y revistas.

Notas a los estados financieros (continuación)

Servicios digitales

- Incorpora a los servicios digitales como gravados con tarifa 12% de IVA, excepto al suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing), que son servicios gravados con tarifa 0% de IVA.
- En la importación de servicios digitales, el hecho generador se produce en el momento del pago por parte del residente fiscal, a favor del prestador que no sea residente fiscal en Ecuador.
- En los pagos por servicios digitales de entrega o envío de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA aplicará sobre la comisión pagada adicional al valor del bien enviado por un residente fiscal en Ecuador, a favor de no residentes.
- Incorpora como agente de percepción del IVA a los no residentes en el Ecuador, que presten servicios digitales, siempre que se registren ante el Servicio de Rentas Internas.
- Incorpora como agente de retención del IVA a las empresas emisoras de tarjetas de crédito en los pagos efectuados en la adquisición de servicios digitales, cuando el prestador del servicio no se encuentre registrado y otros casos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.
- Mantiene el tratamiento en el caso de importaciones de servicios, en cuanto a que el IVA se liquidará y pagará en la declaración mensual que realice el sujeto pasivo, excepto con los servicios digitales cuando exista un intermediario en el proceso de pago.
- Cuando el prestador del servicio digital no se encuentre registrado, el IVA generado en la importación de servicios digitales, será asumido por el importador del servicio, en calidad de contribuyente. En caso de existir intermediario en el proceso de pago, este último sumirá el carácter de agente de retención.
- Para sustentar costos y gastos para el impuesto a la renta por la importación de servicios digitales, el sujeto pasivo deberá emitir la correspondiente liquidación de compra de bienes y prestación de servicios.

Modificaciones al impuesto a la salida de divisas (ISD)

Exenciones

- Mantiene la exoneración del ISD en los pagos al exterior por concepto de amortización del capital e intereses generados sobre créditos externos, eliminando la exigencia de que el crédito sea concedido con un plazo de 360 días calendario o más. Además, se amplía como destino del crédito externo sujeto a la exención del ISD, a la inversión en derechos representativos de capital.
- Mantiene la exención del ISD sobre los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades locales, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, eliminando la condición de que éstas no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Mantiene el gravamen del ISD cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, dentro de su cadena de propiedad, posean directa o indirectamente, accionistas personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad domiciliada en Ecuador que distribuye el dividendo.
- Mantiene la exoneración del ISD en los pagos al exterior por concepto de los rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, ingresadas al mercado de valores del Ecuador, eliminando la condición de su permanencia en el país por un plazo mínimo de 360 días calendario. Esta exención no aplica cuando el pago se realice entre partes relacionadas.
- Mantiene la exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior, provenientes de rendimientos financieros y ganancias de capital, destinadas al financiamiento de vivienda, de microcréditos o de la inversión productiva, eliminando la condición de su permanencia en el país por un plazo mínimo de 360 días

Notas a los estados financieros (continuación)

calendario. Además, amplía la exoneración al capital en valores emitidos por sociedades domiciliadas en Ecuador, que hubieren sido adquiridos en el exterior. Esta exención no aplica cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

- Mantiene la exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior, por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo realizados con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional, eliminando la condición del plazo mínimo señalado por el Comité de Política Tributaria. Esta exención no aplica cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

Contribución Única y Temporal sobre ingresos gravados en 2018

Elementos de la contribución

- Los sujetos obligados al pago de la Contribución, son las sociedades que realicen actividades económicas, excepto las empresas públicas. El hecho generador se produce por haber generado ingresos gravados, iguales o superiores a US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018.
- La tarifa de la contribución se calcula con base al siguiente rango de la tabla progresiva: i) Desde 1,000,000 hasta 5,000,000 aplica una tarifa del 0,1%; Desde 5,000,001 hasta 10,000,000 aplica una tarifa del 0,15%; y, iii) Desde 10,000,001 en adelante aplica una tarifa del 0,20%. La cuantía de la contribución, en ningún caso, será superior al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.
- La Contribución aplicará en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, y no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación del impuesto a la renta.

Reducción de la tarifa de impuesto a la renta a ciertos contribuyentes

- Por única vez, se establece la reducción del 10% del impuesto a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019, en las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar, cuya actividad económica principal sea: agrícola, ganadera y/o agroindustrial; y, que hayan sido afectados por la paralización que provocó la declaratoria de estado de excepción.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

Socios	País	Número de acciones	Valor nominal	Aportes de capital	% Participación
Marzam Cía. Ltda.	Ecuador	385,000	1	385,000	50%
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Ecuador	192,500	1	192,500	25%
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	Ecuador	192,500	1	192,500	25%
		<u>770,000</u>		<u>770,000</u>	<u>100%</u>

16. RESERVAS

(a) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(b) Reserva facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

(c) Reserva de capital

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.6.11.007 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), el saldo acreedor de las cuentas reservas de capital y reserva por valuación generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), deben ser transferidos a la cuenta resultados acumulados y solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

(a) Ajustes de primera adopción

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

(b) Ajustes de períodos anteriores

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía reconoció ajustes por depreciación en propiedades de inversión con cargo a período anteriores, por un importe de 70,668 (Véase Nota 9)

Notas a los estados financieros (continuación)

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2019	2018
Depreciación (1)	24,957	25,202
Sueldos y beneficios sociales	21,301	21,204
Impuestos y contribuciones	16,453	14,182
Servicios administrativos	9,811	19,393
Participación a trabajadores	6,519	14,141
Honorarios profesionales y asesorías	5,690	5,480
Servicios básicos	4,219	4,252
Jubilación y desahucio	2,689	2,723
Otros gastos	9,461	2,485
	<u>101,100</u>	<u>109,062</u>

(1) Incluye depreciación de propiedades de inversión y equipos de oficina por 22,901 y 2,056 (22,902 y 2,300 en el 2018) respectivamente.

19. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de otros ingresos fueron como sigue:

	2019	2018
Ingresos por recuperaciones de cartera	-	29,883
Ingresos por intereses por préstamos con relacionadas	-	22,097
Otros ingresos	90	-
Total	<u>90</u>	<u>51,980</u>

20. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía entregó la siguiente garantía a favor de sus relacionadas Marzam Cía. Ltda., y Naviera Marnizam Cía. Ltda. (controladora), por préstamos que ambas puedan contraer, la cual se describe a continuación:

Tipo de garantía	Descripción de la garantía
Hipoteca abierta	Terreno ubicado en el Malecón Chávez Gutiérrez de la ciudad de Manta.

21. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene los siguientes contratos como sigue:

(a) Contrato de arrendamiento con Primax Comercial del Ecuador S.A. -

Con fecha 15 de agosto de 2012, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de la Estación de Servicios Malecón, ubicada en Avenida Malecón Chávez Gutiérrez, de la ciudad de Manta y otro contrato por el alquiler de la Estación de Servicios Montecristi, ubicada en el Km. 1 de la vía Montecristi - Manta, en la provincia de Manabí; ambas se dedican a comercializar combustibles, lubricantes, repuestos, accesorios y demás artículos diversos. El plazo estipulado de estos contratos es de 8 años a partir de su celebración.

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía reconoció ingresos por servicios de arrendamiento por 138,000, los mismos que representan el 100% del total de ingresos de la Compañía.

La Gerencia prevé la renovación y extensión del contrato que la Compañía mantiene con Primax Comercial del Ecuador S.A., por lo que no considera impacto alguno en la continuidad de sus operaciones, y generación de ingresos por arrendamiento de sus propiedades de inversión, unidad generadora de flujos de efectivo de la entidad.

22. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

23. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen cuentas por pagar a partes relacionadas y acreedores comerciales. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía presenta saldos por cuentas por cobrar a partes relacionadas, y efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

- **Riesgo de tasa de interés-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene préstamos que devenguen intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios que experimentan las tasas de interés del mercado, por lo que la opinión de la gerencia es que la Compañía no tiene una exposición importante.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito menor por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo en bancos, así como la exposición al crédito de deudores comerciales, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. El riesgo de crédito que surge del efectivo en bancos se gestiona a través del área de tesorería de la Compañía de acuerdo a sus políticas internas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

Durante los años 2019 y 2018, el 100% de los ingresos por servicios de la Compañía se concentran en 1 solo cliente (Primax Comercial del Ecuador S.A.) (Véase Nota 21(a))

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos. La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de los pagos no descontados previstos en los contratos respectivos

	En menos de 1 mes	Más de 1 mes y menos de 3 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2019				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5,243	3,330	-	8,573
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	64,181	-	64,181
	<u>5,243</u>	<u>67,511</u>	<u>-</u>	<u>72,754</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3,047	1,249	-	4,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	64,284	64,284
	<u>3,047</u>	<u>1,249</u>	<u>64,284</u>	<u>68,580</u>

24. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para los socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y

Notas a los estados financieros (continuación)

realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los socios. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

	2019	2018
Acreeedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas	72,754	68,580
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	(26,751)	(11,913)
Deuda Neta	46,003	56,667
Total patrimonio	1,576,541	1,549,908
Total deuda neta y patrimonio	1,622,544	1,606,575
Ratio de endeudamiento	0,03	0,04

25. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019. La gerencia, no ha considerado necesario registrar ningún ajuste sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 como consecuencia directa del "efecto coronavirus", a esa fecha.