

# Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 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 objetivo social de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La Compañía forma parte del Grupo Marnizam, 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 Biralisa - Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 22 de abril de 2019 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”).

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(h)), 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’s revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2018, según se describe a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 Arrendamientos
- Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión
- Modificaciones a la NIC 40 – Transferencias de propiedades de inversión.

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) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en el estado de situación financiera, comprende los saldos bancarios y documentos de corto plazo, en caso de que hubiere. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

#### (b) Instrumentos financieros-

##### (i) Activos financieros

###### Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

###### Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en las cuatro categorías siguientes:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. 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 reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Los activos financieros de la Compañía incluidos en esta categoría son: efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

### **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 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:

## Notas a los estados financieros (continuación)

- 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 dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican 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.

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

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

### **Medición posterior**

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

#### *Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas*

Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas. 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.

### **(c) 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 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 reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por

## Notas a los estados financieros (continuación)

realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

### (d) 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.

### (e) 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 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (f) 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.

### (g) Arrendamiento

La determinación de si 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 2018 la Compañía no mantiene contratos por arrendamiento operativo.

### (h) Beneficios a empleados

#### Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

### (i) **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 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.

### (j) **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.

### (k) **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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta para los períodos 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 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (I) Valor razonable

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 mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

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 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, descrita 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (m) 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.

### 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 2018. 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 la NIIF 9– Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa            | 1 de enero de 2019         |
| Modificaciones a la NIC 28 – Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos              | 1 de enero de 2019         |
| Modificaciones a la NIIF 3 y 11, NIC 12 y 23 – Mejoras anuales a las Normas                                | 1 de enero de 2019         |
| Documento de la práctica de la NIIF 2– Realización de juicios sobre la Materialidad o Importancia Relativa | Aún no definida            |

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.

### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### 7. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

#### (a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                  | Naturaleza | País    | 2018           |                | 2017           |                |
|----------------------------------|------------|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  |            |         | Corto<br>plazo | Largo<br>plazo | Corto<br>plazo | Largo<br>plazo |
|                                  |            |         |                |                |                |                |
| Por cobrar:                      |            |         |                |                |                |                |
| Marzam Cía. Ltda.                | Comercial  | Ecuador | -              | 214,770        | 52,054         | 129,881        |
| Naviera Marnizam Cía. Ltda.      | Comercial  | Ecuador | 31,571         | -              | -              | -              |
| Marítima de Comercio Cía. Ltda.  | Comercial  | Ecuador | 2,926          | -              | -              | -              |
| Mardcomsa                        |            |         |                |                |                |                |
| Automotores Manabitas Cía. Ltda. | Comercial  | Ecuador | 3,043          | -              | 1,078          | -              |
| Agro Trader Manabi S.A. Atraman  | Comercial  | Ecuador | -              | 44,460         | 36,557         | -              |
| Negocios Inmobiliarios Negocorp  |            |         |                |                |                |                |
| Cía. Ltda.                       | Comercial  | Ecuador | -              | 189,501        | 53,622         | 139,131        |
|                                  |            |         | 37,540         | 448,731        | 143,311        | 269,012        |
| Por pagar:                       |            |         |                |                |                |                |
| Marzam Cía. Ltda.                | Comercial  | Ecuador | -              | -              | 19,237         | -              |
| Marítima de Comercio Cía. Ltda.  | Comercial  | Ecuador | -              | -              | 1,078          | -              |
| Mardcomsa                        |            |         |                |                |                |                |
| Globaltrader S.A.                | Comercial  | Ecuador | 103            | -              | -              | -              |
| Otros relacionados               | Comercial  | Ecuador | 64,181         | -              | 44,931         | -              |
|                                  |            |         | 64,284         | -              | 65,246         | -              |

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados y son pagaderos en efectivo.

Durante los años 2018 y 2017, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas.

|                             |         | Año 2018 |                             |                    | Año 2017 |                             |
|-----------------------------|---------|----------|-----------------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
|                             |         |          | Intereses ganados netos (1) | Reembol- sos netos |          | Intereses ganados netos (1) |
|                             | País    | Compras  |                             |                    | Compras  |                             |
| Relacionadas:               |         |          |                             |                    |          |                             |
| Marzam Cía. Ltda.           | Ecuador | 38,630   | 16,912                      | -                  | -        | 13,086                      |
| Naviera Marnizam Cía. Ltda. | Ecuador | -        | 1,884                       | -                  | -        | -                           |
| Marítima de Comercio Cía.   |         |          |                             |                    |          |                             |
| Ltda. Mardcomsa             | Ecuador | -        | -                           | -                  | -        | (78)                        |
| Automotores Manabitas Cía.  |         |          |                             |                    |          |                             |
| Ltda.                       | Ecuador | -        | -                           | -                  | -        | 77                          |
| Agro Trader Manabi S.A.     |         |          |                             |                    |          |                             |
| Atraman                     | Ecuador | -        | 2,903                       | -                  | -        | 2,629                       |

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                        |         |               |               |              |              |               |
|------------------------|---------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Negocios Inmobiliarios |         |               |               |              |              |               |
| Negocorp Cía. Ltda.    | Ecuador | -             | -             | 4,252        | 5,091        | 13,864        |
|                        |         | <u>38,630</u> | <u>21,699</u> | <u>4,252</u> | <u>5,091</u> | <u>29,578</u> |

(1) Corresponde a intereses ganados netos a una tasa de interés del 7.99% (7.75% en 2017) anual.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía reconoció ingresos financieros como parte de Otros ingresos por 21,699 y 29,656 (Véase Nota 18) respectivamente.

**(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 2018 y 2017 en transacciones no habituales y relevantes.

### 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

|               | Al 31 de diciembre de 2018 |                                     |                | Al 31 de diciembre de 2017 |                                     |                |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|
|               | Costo                      | Depre-<br>ciación<br>acumu-<br>lada | Neto           | Costo                      | Depre-<br>ciación<br>acumu-<br>lada | Neto           |
|               | histórico                  |                                     |                | histórico                  |                                     |                |
| Terrenos      | 788,520                    | -                                   | 788,520        | 788,520                    | -                                   | 788,520        |
| Edificios     | 460,549                    | (253,415)                           | 207,134        | 460,549                    | (301,589)                           | 158,960        |
| Instalaciones | 71,323                     | (70,612)                            | 711            | 71,323                     | (70,204)                            | 1,119          |
|               | <u>1,320,392</u>           | <u>(324,027)</u>                    | <u>996,365</u> | <u>1,320,392</u>           | <u>(371,793)</u>                    | <u>948,599</u> |

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

|               | Saldo<br>neto al<br>inicio | Ajustes       | Depre-<br>ciación | Saldo<br>neto al<br>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>            |

## Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2017 el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

|               | Saldo<br>neto al<br>inicio | Adicio-<br>nes | Depre-<br>ciación | Saldo<br>neto al<br>final |
|---------------|----------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|
| Terrenos      | 788,520                    | -              | -                 | 788,520                   |
| Edificios     | 174,312                    | -              | (15,352)          | 158,960                   |
| Instalaciones | 1,527                      | -              | (408)             | 1,119                     |
|               | <u>964,359</u>             | <u>-</u>       | <u>(15,760)</u>   | <u>948,599</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.

Sin embargo una de las propiedades de inversión forma parte de las garantías de préstamos que Marzam Cía. Ltda. (parte relacionada) mantiene con bancos locales (Véase Nota 19).

Durante los años 2018 y 2017, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 138,000 generados principalmente por dos contratos de arrendamiento operativo con Primax Comercial del Ecuador S.A., uno por el alquiler de la Estación de servicios Malecón, ubicada en el Malecón Chávez Gutiérrez, en la ciudad de Manta, y otro por el alquiler de la Estación de servicios Montecristi, ubicada en el Km 1 de la vía Montecristi - Manta, 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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(m).

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 m<sup>2</sup> 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.

El valor razonable de las propiedades de inversión determinado por un independiente asciende a 1,083,000 aproximadamente, importe determinado como parte de las garantías indirectas (Véase Nota 19).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 9. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, muestran las siguientes cifras:

|                                | Activo           | Pasivo           | Patrimonio       | Ingresos         | Utilidad (Pérdida) neta |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2018 (*) |                  |                  |                  |                  |                         |
| Globaltrader S.A               | <u>5,660,653</u> | <u>3,499,875</u> | <u>2,160,778</u> | <u>1,078,561</u> | <u>(9,979)</u>          |

(\*) Estados financieros auditados en carácter de borrador, a la fecha de emisión de este informe.

|                                 | Activo           | Pasivo           | Patrimonio       | Ingresos         | Utilidad neta  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Al 31 de diciembre de 2017 (**) |                  |                  |                  |                  |                |
| Globaltrader S.A                | <u>4,652,885</u> | <u>2,780,562</u> | <u>1,872,323</u> | <u>1,861,786</u> | <u>180,561</u> |

(\*\*) Estados financieros auditados.

### 10. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

|             | 2018         | 2017         |
|-------------|--------------|--------------|
| Proveedores | 2,458        | 697          |
| Provisiones | 1,748        | 5,325        |
| Otros       | 90           | 88           |
|             | <u>4,296</u> | <u>6,110</u> |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

#### (a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de beneficios a empleados de corto plazo fue como sigue:

|                              | 2018          | 2017          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Beneficios sociales          | 823           | 2,029         |
| Participación a trabajadores | 14,141        | 22,220        |
|                              | <u>14,964</u> | <u>24,249</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 2018 y 2017, las obligaciones de largo plazo por beneficios a empleados se formaban de la siguiente manera:

|                             | 2018          | 2017          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Jubilación patronal         | 14,030        | 12,325        |
| Indemnización por desahucio | 2,685         | 2,454         |
|                             | <u>16,715</u> | <u>14,779</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 |        | Desahucio |       |
|------------------------------|---------------------|--------|-----------|-------|
|                              | 2018                | 2017   | 2018      | 2017  |
| Saldo al inicio              | 12,325              | 9,646  | 2,454     | 2,051 |
| Costo laboral por servicios  | 1,802               | 1,539  | 318       | 284   |
| Costo financiero intereses   | 506                 | 405    | 99        | 86    |
| Pérdida (ganancia) actuarial | (603)               | 735    | (186)     | 33    |
| Saldo al final               | 14,030              | 12,325 | 2,685     | 2,454 |

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

|                                                | 2018      | 2017      |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Tasa de descuento                              | 3.81%     | 4.10%     |
| Tasa de rotación                               | 11,80%    | 11,80%    |
| Tasa esperada de incremento salarial           | 1,50%     | 2,50%     |
| 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.

## 12. IMPUESTOS

### (a) Impuestos por recuperar y por pagar:

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de impuestos por recuperar corresponde a:

|                                             | 2018   | 2017   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| Retenciones en la fuente (Véase Nota 12(b)) | 8,879  | 19,764 |
| Retenciones de Impuesto al Valor Agregado   | 1,382  | -      |
|                                             | 10,261 | 19,764 |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no presenta saldo de impuestos por pagar, los mismos fueron debidamente compensados con el crédito tributario (Véase Nota 12(b))

### (b) Impuestos a la renta-

#### Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron las siguientes:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                                      | 2018   | 2017     |
|------------------------------------------------------|--------|----------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta                | 80,134 | 125,914  |
| <b>Más (menos):</b>                                  |        |          |
| Gastos no deducibles                                 | 19,525 | 7,902    |
| Rentas exentas                                       | -      | (65,791) |
| Gastos incurridos en la generación de rentas exentas | -      | 70       |
| Participación a trabajadores por rentas exentas      | -      | 9,858    |
| Utilidad tributaria                                  | 99,659 | 77,953   |
| Tasa de impuesto                                     | 22%    | 22%      |
| Provisión para impuesto a la renta                   | 21,925 | 17,150   |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

|                                       | 2018     | 2017     |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Impuesto a la renta causado           | 21,925   | 17,150   |
| <b>Menos:</b>                         |          |          |
| Retenciones en la fuente del año      | (11,040) | (30,805) |
| Crédito tributario de años anteriores | (19,764) | (6,109)  |
| Saldo a favor (Véase Nota 12(a))      | (8,879)  | (19,764) |

### (c) Impuesto diferido-

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

|                                      | Estado de situación<br>financiera |      | Estado de resultados<br>integrales |      |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------|------------------------------------|------|
|                                      | 2018                              | 2017 | 2018                               | 2017 |
| <u>Activo por impuesto diferido</u>  |                                   |      |                                    |      |
| Provisión por beneficios a empleados | 599                               | -    | 599                                | -    |
| Total                                | 599                               | -    | 599                                | -    |

### (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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (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% (22% en el 2017). 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 periodo de 5 años.

Exoneración del 100% de anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017 en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

### (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 quien 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 correspondientes 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (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.

## 13. REFORMAS TRIBUTARIAS

Durante el año 2018 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 309 el 21 de agosto de 2018, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

### *Exoneración del impuesto a la renta*

- Las nuevas inversiones productivas en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), están exonerados del Impuesto a la Renta y, su anticipo, por 12 años, desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
- Inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil pueden acogerse a la misma exoneración, por 8 años.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Para sociedades nuevas y existentes, esta exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozaran de la exoneración prevista de 15 años.

### *Exoneración del Impuesto a la renta para el sector industrial*

- Las nuevas inversiones productivas realizadas a partir de la vigencia de la ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años, contado desde el primer año en el que generen ingresos atribuible directa y únicamente a la nueva inversión.
- Aquellas inversiones que se realicen en cantones fronterizos del país, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta por 5 años más.
- Para sociedades nuevas, así como para ya existentes esta exoneración aplica en sociedades que generen empleo neto.
- En el caso de sociedades constituidas previo a la vigencia de esta norma, la exoneración aplicara de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas, de conformidad con los parámetros, condiciones y el procedimiento que se establezca en el Reglamento a esta Ley.
- La mera transferencia de activos entre partes relacionadas, no será considerada como nueva inversión.

### *Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas*

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:
  - Importaciones de bienes de capital y materias primas, necesarias para el desarrollo del proyecto hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato, dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiera un incremento en la inversión planificada, previa autorización de la autoridad nacional.
  - Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago del ISD por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal
- Los dividendos distribuidos por estos contribuyentes se considerarán como ingreso exento del Impuesto a la Renta para el beneficiario efectivo de dichos dividendos, siempre que se cumpla con el deber de informar de la composición societaria.
- Para aplicar este beneficio se debe efectuar el correspondiente aumento de capital que debe ser perfeccionado hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generan las utilidades materia de la reinversión.
- No se pueden acoger a este beneficio las instituciones del sistema financiero privado ni los beneficiarios efectivos de los dividendos de tales instituciones.
- Tampoco aplica el beneficio para contribuyentes que ejercen su actividad en sectores estratégicos establecidos en la Constitución ni en los sectores priorizados establecidos en la LRTI.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

| Accionistas                               | País    | Número<br>de<br>participaciones | Valor<br>nominal | Aportaciones de<br>capital | %<br>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>        |

### 15. 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.

### 16. UTILIDADES RETENIDAS

#### (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 períodos anteriores, por un importe de 70,668 (Véase Nota 8)

### 17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                      | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Depreciación (1)                     | 25,202         | 18,119         |
| Sueldos y beneficios a empleados     | 23,927         | 23,328         |
| Servicios administrativos            | 19,393         | 19,237         |
| Impuestos y contribuciones           | 14,182         | 11,825         |
| Participación a trabajadores         | 14,141         | 22,219         |
| Honorarios profesionales y asesorías | 5,480          | 17,455         |
| Servicios básicos                    | 4,252          | 5,111          |
| Otros gastos                         | 2,485          | 907            |
|                                      | <u>109,062</u> | <u>118,201</u> |

(1) Incluye depreciación de propiedades de inversión y equipos de oficina por 22,902 y 2,300 (15,760 y 2,359 en el 2017) respectivamente.

### 18. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de otros ingresos fueron como sigue:

|                                        | 2018          | 2017           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Ingresos por recuperaciones de cartera | 29,883        | 76,598         |
| Intereses ganados con relacionadas     |               |                |
| (Véase Nota 7(a))                      | 22,097        | 29,656         |
|                                        | <u>51,980</u> | <u>106,254</u> |

### 19. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía entregó la siguiente garantía:

| Tipo de garantía | Descripción de la garantía                                               |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Hipoteca abierta | Un terreno ubicado en el Malecón Chávez Gutiérrez de la ciudad de Manta. |

### 20. 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 y equivalentes de efectivo, 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.

### 21. 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía. La Compañía presenta saldos por deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, efectivo y equivalentes de efectivo 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 2018 y 2017, la Compañía no mantiene préstamos con terceros, a excepción de acreedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas, estos últimos devengan intereses. Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios que experimentan las tasas de interés del mercado, por lo cual la opinión de la gerencia, 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.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte se revela en la Nota 7.

Durante el año 2018, el 100% de los ingresos por servicios de la Compañía se concentran en 1 solo cliente (Primax Comercial del Ecuador S.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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                                   | En menos<br>de 1 mes | Más de 1 mes<br>y menos de 3<br>meses | Más de 12<br>meses | Total        |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2018</b>                 |                      |                                       |                    |              |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1,880                | 668                                   | -                  | 2,548        |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas           | 1,167                | 581                                   | -                  | 1,748        |
|                                                   | <u>3,047</u>         | <u>1,249</u>                          | <u>-</u>           | <u>4,296</u> |
| <b>Al 31 de diciembre de 2017</b>                 |                      |                                       |                    |              |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar | 697                  | 88                                    | -                  | 785          |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas           | 5,325                | -                                     | -                  | 5,325        |
|                                                   | <u>6,022</u>         | <u>88</u>                             | <u>-</u>           | <u>6,110</u> |

### 22. 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 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.

|                                                                   | 2018      | 2017      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Acreeedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas | 68,580    | 71,356    |
| (-) Efectivo y equivalentes de efectivo                           | 11,913    | 2,283     |
| Deuda Neta                                                        | 56,667    | 69,073    |
| Total patrimonio                                                  | 1,549,908 | 1,419,643 |
| Total deuda neta y patrimonio                                     | 1,606,575 | 1,488,716 |
| Ratio de endeudamiento                                            | 0.03      | 0.04      |

### 23. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 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 2018.