

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**

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

---

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.**- Fue constituida en Manta - Ecuador e inscrita en el Registrador Mercantil en junio 22 de 2004. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta o arrendamiento. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la ciudad de Manta, en la Avenida Flavio Reyes No. 2.624 y Calle No. 28 y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas - SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 1391728085001.

**Operaciones.**- Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta capital de trabajo deficitario por US\$. 5,694,041 (US\$. 1,949,418 en el 2017), déficit acumulado de US\$. 151,982 en el 2018 (en el 2017, utilidades retenidas de US\$. 4,902,027) y flujos de efectivo de operación deficitarios por US\$. 83,648 en el 2018 (en el 2017 por US\$. 188,898). Los planes de la Administración en año 2019 tal como lo fueron en el año 2018, están dirigidos a invertir en compra de terrenos para posteriormente empezar a comercializarlos, situación que en criterio de la Administración podría mejorar los resultados operativos que se presenta al 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Como manera de solventar la situación financiera, la Compañía al cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre de 2018, procedió a registrar aportes para futuro aumento de capital por US\$. 1,179,530 (en el 2017, aporte para futuro aumento de capital por parte del GRUPO VISION GVHOLDING S.A. US\$. 200,000), nota 14.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados internamente por la Administración de la Compañía. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 16 de 2018.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados por la Administración de la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**Base de medición.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, neto que han sido medidos a su valor razonable.

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

Con relación a las normas emitidas y no vigentes, la Compañía estima no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, en razón que en su mayoría no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Respecto a las normas emitidas y que entraron en vigencia a partir de enero 1 de 2018, existen normas que no presentan ningún impacto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, en razón que gran parte de las mismas no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Con relación a la NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9, la Administración de la Compañía manifiesta lo siguiente:

- **NIIF 16: Arrendamientos.**- Esta norma está siendo evaluada con el propósito de conocer su impacto potencial, la Administración de la Compañía no planea su adopción temprana.
  
- **NIIF 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes.**- Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse en la medida que sean satisfechos. Las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo incorpora un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los cinco pasos siguientes:
  1. Identificar el contrato con el cliente;
  2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
  3. Determinar el precio de la transacción;
  4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño;
  - y,
  5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

La actividad principal de la Compañía es la adquisición de terrenos para la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta o arrendamiento, respecto de lo cual la Administración de la Compañía ha evaluado que la generalidad de los contratos con sus clientes, representan una sola obligación de desempeño claramente identificable, y el precio de la transacción no contiene componentes variables al previamente pactado. La Administración determinó que, con base a su evaluación, la adopción de la NIIF 15 no ha registrado un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

- **NIIF 9: Instrumentos Financieros.**- La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. Adicionalmente, ha evaluado el deterioro de la cartera bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, analizando individual y colectivamente el riesgo de crédito esperado, concluyendo que no estima efectos debido a que el riesgo de la cartera implícito es moderado, en razón de que mantienen políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, por lo que las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante. La Compañía aplicó las nuevas reglas de forma prospectiva a partir de enero 1 de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma, no determinándose efectos materiales.

### **3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores, es mencionado a continuación:

**Activos financieros.**- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende las categorías de "efectivo en bancos" y "cuentas por cobrar", que incluyen principalmente las cuentas por cobrar a partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La medición posterior de los activos financieros, es detallada a continuación:

- **Efectivo en bancos:** Están presentados al costo o valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Sus saldos están integrados por el efectivo disponible en caja y depósitos en cuentas corrientes bancarias.
  
- **Cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar están clasificadas como activos corrientes y no corrientes por cuanto existen vencimientos mayores de 12 meses.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a partes relacionadas que representan los importes adeudados a la Compañía por la generación de actividades ordinarias en el curso normal de las operaciones, son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro o provisión para cuentas incobrables respectiva (en caso de así requerirse), como también por importes de financiamientos, que son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

La Administración de la Compañía no reconoce con cargo a resultados del año una provisión para cuentas incobrables, que permita cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, nota 9.

- **Baja de un activo financiero**: Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere 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 un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia, donde se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o donde, 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. En el evento que la Compañía haya transferido los derechos contractuales o celebrado un acuerdo de transferencia, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios ni el control del activo (implicación continuada), en este caso, la Compañía reconocerá el activo transferido y el pasivo relacionado, y los medirá 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 la contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.
  
- **Deterioro de un activo financiero**: La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha determinado indicios de deterioro de los activos financieros, nota 9.

**Proyectos de construcción futuros**.- Las existencias de terrenos y construcciones en curso se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un proyecto de construcción futuro. La Administración de la Compañía, ha establecido como política diferir los costos de los proyectos de construcción futuro, cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren a resultados en base al reconocimiento de los ingresos.

**Activos y pasivos por impuestos corrientes**.- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

**Seguros y otros pagos anticipados**.- Están registrados al costo y representan principalmente pólizas de seguros que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

**Deterioro de activos no financieros**.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros 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 múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. 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 2018 y de 2017, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos fijos, no pueda ser recuperado.

**Inversiones en acciones.**- La inversión en acción que se mantuvo se encontraba registrada y medida considerando un inversor con el control de una subsidiaria o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, contabilizándola al costo, de acuerdo con NIIF No. 9 o utilizando el método de la participación. Los aumentos y disminuciones futuros, del saldo de la inversión en acciones, son cargados y acreditados a los resultados del año en función a la realización de activos y pasivos en la empresa en donde se mantienen la participación, nota 7.

**Propiedades de inversión.**- Están registrados al costo de adquisición excepto el terreno y el edificio, que están registrados a su valor razonable. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas anuales de desgaste (depreciación), son las siguientes:

<b><u>Clase de propiedades de inversión</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificio	5%
Vehículo (totalmente depreciado)	20%

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

**Pasivos financieros.**- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende las categorías de "obligación bancaria a corto plazo" y "cuentas por pagar a corto y largo plazo", que incluyen principalmente las cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Las obligaciones bancarias a corto plazo son registradas inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, no existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Las cuentas por pagar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificados como pasivos corrientes cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como pasivos a largo plazo cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

La medición posterior de los pasivos financieros, es detallada a continuación:

- Obligación bancaria a corto plazo:** Son registradas al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, son presentados en el estado del resultado integral en la cuenta de gastos financieros.
- Cuentas por pagar a corto y largo plazo:** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores que representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, debido a que no generan intereses y son

pagaderas, con plazo de hasta 360 días, y las cuentas por pagar a partes relacionadas que corresponden a importes por financiamientos recibidos que no devengan intereses (pasivos no corrientes).

- **Baja de un pasivo financiero**: Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazo por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

**Compensación de instrumentos financieros**.- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

**Cuentas por pagar y provisiones**.- Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos 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. 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. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

**Otras obligaciones corrientes**.- Están constituidos principalmente por los pasivos de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e intereses por pagar. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía no mantiene empleados como recurso humano para el desarrollo de sus actividades.

**Pasivo por impuestos diferidos**.- Esta provisionado en su totalidad y resulta de aplicar al importe neto del avalúo realizado a las propiedades de inversión, la tasa de impuesto a renta corporativa vigente en el año 2017 del 22%. El pasivo por impuesto diferido sería debitado en su totalidad en el evento que las propiedades de inversión, sean vendidas o registrada su baja, o debitado parcialmente con crédito a ingresos con base al uso de los mismos.

**Reserva legal**.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de US\$. 17,471 y US\$. 9,396, respectivamente se presenta como parte del saldo de las utilidades retenidas.

**Superávit por valuación**.- Esta originado por el ajuste a valor de mercado de edificio y terreno realizado en años anteriores y por la revaluación de los proyectos de construcción futuros. El saldo acreedor del superávit por valuación puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía; sin embargo, será transferido en su totalidad cuando se produzca la baja o la venta del activo valuado. Adicionalmente, su saldo no podrá ser capitalizado así como su medición posterior.

**Reconocimiento de ingresos**.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Durante los años 2018 y 2017, los ingresos corresponden a servicios facturados a parte relacionada.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelara el importe de ingresos.

**Intereses pagados**.- Son registrados bajo el método del devengado.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

#### **4. EFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018, representa depósitos en el Banco Internacional S.A. (local) por US\$. 27,993 (US\$. 15,771 en el 2017). Dichos saldos están disponibles y no existe restricción que limite su uso.

## 5. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018, incluye saldo de US\$. 80,200 por facturación CROPILETTO S.A. (compañía relacionada), por prestación de servicios de US\$. 212,800 y consistente en la elaboración y asesoría de un proyecto urbanístico "San Juan" (en el año 2017, corresponde a la facturación de servicios en la planificación del proyecto para la urbanización "Lomas del Mar" de la ciudad de Manta por US\$. 135,000 el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento, nota 15) y cuyo valor fue cancelado durante el año 2018 por parte de CROPILETTO S.A. (compañía relacionada).

## 6. **PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN FUTUROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(Dólares)	
<b>Terrenos a utilizarse en los proyectos:</b>		
<input type="checkbox"/> Avenida La Cultura	926,666	878,849
<input type="checkbox"/> Montecristi	810,056	807,393
<input type="checkbox"/> San Juan	449,443	362,179
<input type="checkbox"/> Ciudad del Mar	274,617	270,475
<input type="checkbox"/> Santa Marianita (Sr. José López S.)	79,877	79,036
<input type="checkbox"/> Santa Marianita (Hermanos Reyes)	44,131	43,036
<input type="checkbox"/> La Tiñosa - La Travesía	<u>41,901</u>	<u>37,473</u>
Subtotal	2,626,691	2,478,441
<b>Edificios:</b>		
<input type="checkbox"/> Oficina y otros - Manta Business Center	<u>826,288</u>	<u>826,288</u>
Subtotal	<u>826,288</u>	<u>826,288</u>
Total	<u>3,452,979</u>	<u>3,304,729</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de proyectos de construcción futuros, fue el siguiente:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	3,304,729	2,842,987
Más: Adiciones, nota 13	449,443	827,470
Más: Costos incidentales	66,040	59,885
Más: Revaluación de proyectos	0	2,337,837
Menos: Dación en pago, nota 13	( 367,233)	0
Menos: Transferencia, nota 7	<u>0</u>	<u>( 2,763,450)</u>
Saldo al final del año	<u>3,452,979</u>	<u>3,304,729</u>

**Adiciones.**- Al 31 de diciembre de 2018, representa compra de terreno de superficie de 93.405,15 m<sup>2</sup> en el sector San Juan de la parroquia Manta (en el año 2017, la Compañía adquirió oficina en el piso 7mo. del Edificio Manta Business Center por US\$. 826,288 y está constituido por estacionamientos y bodegas).

**Dación en pago.**- En diciembre 27 de 2018, la Compañía canceló deuda al Fideicomiso de Administración Grupo Visión, mediante la entrega terreno ubicado en el sector San Juan de la parroquia Manta. Esta transacción generó una utilidad de US\$. 166,929, registrada como parte de los otros ingresos.

**Garantías.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los terrenos ubicados en el sector La Tiñosa han sido entregados para garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Administración Grupo Visión.

## 7. **INVERSIÓN EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la participación del 55.38% detallados así: US\$. 2,763,450 (costo), más US\$. 5,087,199 (valor patrimonial) que incluye US\$. 74,078 del efecto sobre el resultado del año 2017 de EMPACADORA BILBO S.A. BILBOSA. La compra fue

realizada en octubre 31 de 2017, mediante la entrega de un lote de terreno de 110.539 mts. (Sector San Juan del cantón Manta). La inversión fue negociada a una compañía relacionada a inicios del año 2018, nota 9.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha procedido a valor las inversiones en acciones a valor patrimonial proporcional.

## 8. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Derechos fiduciarios	4,000,000	0
Terreno	116,528	116,528
Edificio	333,835	333,835
Valor razonable (edificio)	<u>49,637</u>	<u>49,637</u>
Subtotal	4,500,000	500,000
Menos: Depreciación acumulada	<u>( 190,138)</u>	<u>( 172,562)</u>
Total	<u>4,309,862</u>	<u>327,438</u>

## 8. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO (Continuación)**

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto, fue el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	327,438	346,611
Más: Derechos fiduciarios	4,000,000	0
Más: Adiciones	0	0
Menos: Cargo anual depreciación	<u>( 17,576)</u>	<u>( 19,173)</u>
Saldo al final del año	<u>4,309,862</u>	<u>327,438</u>

**Derechos fiduciarios.**- El 27 de diciembre de 2018, la Compañía efectuó la compra de derechos fiduciarios, transacción que fue realizada a través de la Escritura Pública de Cesión y suscrita entre la Corporación Inmobiliaria de la COSTA CORPCOSTA S.A. y la Compañía, por la cual se recibió la cesión en su totalidad de los derechos que mantenía CORPCOSTA S.A. en el Fideicomiso GOLDEN BEACH. La Escritura Pública incluye como parte integrante el Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH (convenio privado) suscrito el 28 de septiembre de 2018, por las dos partes estableciéndose como precio de transferencia US\$. 4.000.000, determinándose el traspaso de un lote de terreno con un área total de 27.513,15 mts.. El referido Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH contiene dos formas de pago: **Plan "A"**: Pago de US\$. 1,500,000 desde septiembre de 2018 y hasta febrero de 2020 por US\$. 560,000 (hasta el año 2018, se debió haber cancelado US\$. 300,000) y la diferencia de US\$. 2,500,000 por entrega de bienes hasta junio de 2019 (hasta el año 2018, se tuvo que haber entregado US\$. 560,000) o el **Plan "B"**: Pago de US\$. 592,000 (hasta el año 2018, se debió haber cancelado US\$. 300,000) y la diferencia US\$. 1,074,000 (hasta el año 2018, se tuvo que haber entregado US\$. 560,000). Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 12 de 2019), la forma de pago del Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH, no se ha podido cumplir se manteniéndose registrado pasivos corrientes y no corrientes por US\$. 3,500,000 y US\$. 250,000, respectivamente (notas 11 y 13).

**Edificio.**- Representa casa ubicada en la Urbanización Manta Beach en la ciudad de Manta.

**Cargo anual.**- Las disposiciones tributarias no permiten registrar como gastos deducibles, el desgaste de las propiedades de inversión, neto (edificio). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía ha considerado para ambos años esta partida como deducible.

## 9. **ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
--------------------	--------------------

	(Dólares)	
Cuentas por cobrar (partes relacionadas)	2,763,450	0
Grupo Corporativo Visión S.A.	158,016	158,016
Promotora PROCOVILL S.A.	8,000	8,000
Activos entregados en garantía, nota 6	<u>640,000</u>	<u>640,000</u>
Total	<u>3,569,466</u>	<u>806,016</u>

**Cuentas por cobrar (partes relacionadas).**- Al 31 de diciembre de 2018, representa saldo de la venta de la inversión en acciones que se mantuvo hasta el 31 de diciembre de 2017 en una compañía relacionada, nota 7 y cuya negociación fue efectuada con la parte relacionada (GRUPO VISION GVHOLDING S.A.). El valor fue registrado por la parte relacionada como un pasivo y fue utilizado para un aumento de capital. El 28 de marzo de 2019, la respuesta a la confirmación de saldos establece que no se mantiene acreencias a favor de la Compañía, no obstante la Administración estima que es recuperable.

**Grupo Corporativo Visión S.A. y Promotora PROCOVILL S.A.**- La cuenta por cobrar a Grupo Corporativo Visión S.A., corresponde a bienes recibidos en dación por pago, la que será cancelada durante el año 2018, a través de servicios financieros, legales y administrativos, sin embargo la condición de cobro no se cumplió. Durante el segundo semestre del 2019, se efectuarían las cancelaciones. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo por cobrar a Promotora PROCOVILL S.A. (compañía relacionada), no genera intereses no tiene fecha específica de vencimiento.

**Activos entregados en garantía.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los activos entregados en garantía (fideicomitidos) corresponden a terrenos ubicados en el sector La Tiñosa, que garantizan préstamos recibidos del Fideicomiso de Administración Grupo Visión.

#### 10. **OBLIGACIÓN BANCARIA A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)	
<b><u>BANCO SABADELL:</u></b>		
Préstamo para capital de trabajo con tasa de interés promedio anual del 2.77% y vencimiento en junio de 2018.		<u>1,917,000</u>
Total		<u>1,917,000</u>

Durante el año 2018, el préstamo se renovó con tasa de interés promedio anual del 3.71% y vencimiento en junio 1 de 2020. Los préstamos fueron registrados en el Banco Central del Ecuador en julio 16 de 2018 y junio 9 de 2017 y no han requerido entrega de garantías por parte de la Compañía.

#### 11. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Derechos fiduciarios, nota 8	3,500,000	0
Proveedores	264,534	0
Transacciones con partes relacionadas	<u>142,755</u>	<u>192,346</u>
Total	<u>3,907,289</u>	<u>192,346</u>

**Proveedores.**- Al 31 de diciembre de 2018, representa principalmente saldos por pagar, los cuales no devengan intereses y tienen fecha de vencimiento de hasta 90 días plazo.

**Transacciones con partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, corresponde principalmente a préstamos para capital de trabajo entregados en años anteriores por el Abg. Ricardo Herrera (accionista) por US\$. 137,582 (en el año 2017, se incluye al Grupo Corporativo Visión Holding por US\$. 34,980 y por valores adeudados al Fideicomiso de Administración Grupo Visión por US\$. 14,614), los cuales no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

## 12. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta, nota 16	5,166	2,452
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,386	903
Intereses por pagar	1,134	8,977
Retenciones en la fuente del IVA	<u>1,053</u>	<u>45</u>
Total	<u>11,739</u>	<u>12,377</u>

## 13. **PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Banco Sabadell, nota 10	1,917,000	0
Pasivos financieros, nota 6	380,837	0
Derechos fiduciarios, nota 8	250,000	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. – TECOPESCA	90,000	90,000
Grupo Visión GVHolding S.A.	0	835,630
Fideicomiso de Administración Grupo Visión	0	586,934
Otros	<u>2,000</u>	<u>27,000</u>
Total	<u>2,639,837</u>	<u>1,539,564</u>

**Pasivos financieros.**- Al 31 de diciembre de 2018, representa saldo por pagar por la compra de terreno de superficie de 93.405,15 m<sup>2</sup> ubicado en el sector San Juan de la parroquia Manta al Señor Jorge Luis Loor Franco en junio 28 de 2018.

**Técnica y Comercio de la Pesca C.A. – TECOPESCA.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa saldo por pagar que no devenga interés, ni tiene fecha de vencimiento. En enero 1 de 2018, se ha suscrito pagaré a la orden con vencimiento a 36 meses.

**Grupo Visión GVHolding S.A.**- Al 31 de diciembre de 2017, representa saldo por pagar originado en la compra de oficina en el Manta Business Center, nota 6. Durante el año 2018, este pasivo fue reclasificado como aporte para futuro aumento de capital, mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del 30 de diciembre de 2018, nota 14.

**Fideicomiso de Administración Grupo Visión.**- Al 31 de diciembre de 2017, representa principalmente obligaciones. El Fideicomiso es representado por la FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Los beneficiarios del Fideicomiso tendrán derecho a la restitución de los aportes que hayan realizado, la misma que podrá ser con dinero u otros activos del Fideicomiso siempre que existan los recursos en el patrimonio autónomo. Las obligaciones, se han destinado para financiar la compra de terrenos y las mismas están respaldadas en pagarés con tasa de interés nominal del 5.25% anual. Durante el año 2018, el Fideicomiso fue liquidado mediante el pago de la transacción de dación en pago (nota 6), cancelándose la acreencia por un valor inferior.

## 14. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital social.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, está constituido por 361.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del GRUPO VISIÓN GVHOLDING S.A. (99.72%), Abogado Ricardo Herrera M. (0.26%) y Sr. Gustavo Herrera A. (0.02%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo de

2018 en febrero 18 de 2019, en tanto que la información relativa al año 2017, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en febrero 26 de 2018.

**Aporte para futuro aumento de capital.**- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, corresponden a aportes para futuro aumento de capital por US\$. 1,179,530 (incluye US\$. 835,630 de capitalización de pasivos, nota 13) y US\$. 200,000, respectivamente recibidos de GRUPO VISIÓN GVHOLDING S.A., accionista mayoritario. Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 12 de 2019), la Compañía no ha establecido fecha para capitalizar la totalidad de estos valores.

**Devolución de aportes.**- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a devolución al Grupo Visión S.A. de US\$. 50,000 registrados inicialmente como aportes para futuro aumento de capital.

## 15. **INGRESOS POR SERVICIOS**

Al 31 de diciembre de 2018, representa facturación por prestación de servicios por US\$. 190,000 a CROPILETTO S.A. (en el año 2017, representa ingresos facturados por prestación de servicios de planificación, para el proyecto "Lomas del Mar" de la ciudad de Manta por US\$. 135,000 a CROPILETTO S.A.), nota 5.

## 16. **IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,960	83,206
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	2,896	2,562
<u>Menos:</u>		
Ingresos exentos	0	( 74,078)
Otros	( 8,374)	( 546)
Base imponible para impuesto a la renta	<u>23,482</u>	<u>11,144</u>
Impuesto a la renta causado del 22%	<u>5,166</u>	<u>2,452</u>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto calculado: 2018 y 2017	0	0
22% impuesto a la renta	( 5,166)	( 2,452)
<b>Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del impuesto a la renta)</b>	<u>( 5,166)</u>	<u>( 2,452)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2017, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en 3 años contados desde la fecha de la declaración.

## **Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).**-

- Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del 27 de mayo de 2015.**- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$.

3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

## 17. **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgos de Mercado y Riesgos Financiero.

- Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Gerencia de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuyas situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.
- Financiero.**- Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos corrientes representan el 59.70% (57.82% en el 2017) con relación a los pasivos totales. El capital de trabajo es deficitario en US\$. 3,770,041 (US\$. 1,949,418 en el 2017).

## 18. **COMPROMISOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

- Convenio de pago.**- El 4 de septiembre de 2014, se celebra el convenio de pago entre el Sr. Oscar Ernesto Rivas y la Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A., en la cual la compañía reconoce deuda a favor del Sr. Oscar Rivas la cantidad de US\$. 770,000 por la compra de un bien inmueble ubicado en el sector La Tiñosa (cantón Manta), bajo las siguientes condiciones: **1)** Entrega de anticipos por US\$. 50,000 (julio de 2014), US\$. 25,000 (agosto de 2014), US\$. 25,000 (septiembre de 2014); **2)** Entrega de 2 bienes inmuebles, la primera es una casa ubicada en el barrio San José (ubicado en la ciudad de Manta), avaluado en US\$. 220,000 y un departamento en el Condominio Torre del Sol (ubicado en la ciudad de Manta) por US\$. 110,000; **3)** Cancelación de 12 cuotas de US\$. 9,000 hasta completar la cantidad de US\$. 108,000 a partir de octubre de 2015 hasta septiembre de 2015 y **4)** Saldo por US\$. 225,000, que se debe cancelar en 30 cuotas mensuales por US\$. 7,500 desde octubre de 2015 y un último pago que asciende a US\$. 4,500. Dicho contrato se encuentra legalizado en la Notaria Segunda (cantón Manta) el 17 de marzo de 2015, nota 8.
- Convenio de compraventa.**- El 24 de diciembre de 2014, se celebra el convenio de compraventa de un terreno ubicado en el sector de Tarquí (Cantón de la ciudad de Manta) entre Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A. y Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca, en la cual se instrumentaliza un pagaré por US\$. 90,000 a 36 meses plazos a partir de la firma del pagaré, nota 13.
- Acuerdo de soporte inmobiliarios.**- En febrero 3 de 2017, se suscribió el Acta de Acuerdo y Compromiso, con la compañía relacionada CROPILETTO S.A., a través del cual las partes acuerdan que **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** efectúe servicios de soportes inmobiliarios para los proyectos que tiene en etapa de construcción o para los terrenos de su propiedad, en los cuales a futuro se ejecuten desarrollos inmobiliarios por parte de CROPILETTO S.A.. Los servicios lo constituyen:
  - Soporte en estudios arquitectónicos, civiles, de infraestructura de diseño, generación de planos, movimiento de tierra, seguridad de las propiedades, dirección técnica, gerencia de proyectos inmobiliarios, construcción por medios propios o a través de terceros.
  - Alquiler de otro servicio inmobiliario que solicite CROPILETTO S.A. y que la Compañía pueda servir cumpliendo su objeto económico y legal.

Los valores pactados por la ejecución de estos servicios son de hasta US\$. 654,010 más los impuestos que por ley se originen en cada uno de los servicios contratados y los mismos se iniciaran por cada solicitud verbal o escrita por parte de CROPILETTO S.A. a la Compañía y

por cada pedido puntual que se realice comprometiéndose **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** a emitir informes respectivos por cada factura que se emita por los servicios brindados. La vigencia de este acuerdo es desde el 1 de enero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2018.

La Compañía el 9 de abril de 2018, suscribo un adendum, a través de cual se modifican ciertas condiciones principalmente por la contracción que sufre el mercado inmobiliario originado por los cambios en las leyes del País, estableciéndose nuevo plazo de terminación hasta el año 2021.

- Derechos fiduciarios.**- El 27 de diciembre de 2018, **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** efectuó la compra de derechos fiduciarios, transacción que fue realizada a través de la Escritura Pública de Cesión y suscrita con la Corporación Inmobiliaria de la COSTA CORPCOSTA S.A. mediante la cual se recibió la cesión en su totalidad de los derechos que mantenía CORPCOSTA S.A. en el Fideicomiso GOLDEN BEACH. La Escritura Pública incluye como parte integrante el Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH (convenio privado) suscrito el 28 de septiembre de 2018, por las dos partes estableciéndose como precio de transferencia US\$. 4.000.000, determinándose el traspaso de un lote de terreno con un área total de 27.513,15 mts..

El referido Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH contiene dos formas de pago: Plan "A": Pago de US\$. 1,500,000 desde septiembre de 2018 y hasta febrero de 2020 por US\$. 560,000 (hasta el año 2018, se debió haber cancelado US\$. 300,000) y la diferencia de US\$. 2,500,000 por entrega de bienes hasta junio de 2019 (hasta el año 2018, se tuvo que haber entregado US\$. 560,000) o el Plan "B": Pago de US\$. 592,000 (hasta el año 2018, se debió haber cancelado US\$. 300,000) y la diferencia US\$. 1,074,000 (hasta el año 2018, se tuvo que haber entregado US\$. 560,000). Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 12 de 2019), la forma de pago del Convenio de Fideicomiso GOLDEN BEACH, no se ha podido cumplir se manteniéndose registrado pasivos corrientes y no corrientes por US\$. 3,500,000 y US\$. 250,00, respectivamente (notas 11 y 13).

## **19. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFF)**

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de comercialización de vehículos deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento; y,
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas); así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFF. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFF dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes;

## **20. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe, como es el caso de US\$. 3,411,078 que fueron reclasificados desde existencias a proyectos de construcción futuros, nota 6, reclasificación de obligación bancaria del Banco Sabadell desde pasivos financieros no corrientes a obligación bancaria a corto plazo por US\$. 1,917,000, nota 10 y saldos de obligaciones no corrientes (derechos fiduciarios) a pasivos financieros por US\$. 3,500,000, notas 8 y 11.

## **21. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO**

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con

las sociedades de interés público. En enero 30 de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realice actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es la adquisición de terrenos para la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta o arrendamiento, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

## **22. ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detención del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que este se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón de que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

## **23. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA**

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

### **IMPUESTO A LA RENTA (IR):**

- Exoneración del IR para nuevas inversiones en industrias básicas según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).
- Exoneración IR para administradores u operadores de Zonas Especiales de desarrollo Económico (ZEDE).
- Porcentaje de retención del IR aplicable en la distribución de dividendos o utilidades equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Exoneración IR en nuevas inversiones productivas efectuadas en Manabí y Esmeraldas.
- Impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos.
- Tarifa del IR: La tarifa general de IR aplicable para el año 2018 es del 25%. Sin embargo, se aplicará la tarifa del 28% en los casos previstos en la Ley.
- Deducción Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Deducción adicional del 1% al 5% por capacitación y asistencia técnica.
- Reducción de la tarifa del IR en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.

### **ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:**

- Para el cálculo o determinación del anticipo de impuesto a la renta se descontará las retenciones en la fuente realizadas al sujeto pasivo.
- Eliminación de la tercera cuota para el pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.
- Podrá solicitarse la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta de

conformidad con los términos y condiciones que establezca el reglamento.

#### **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):**

- Se incluyen las materias primas e insumos para el sector agropecuario, acuícola y pesquero, importados o adquiridos en el mercado interno; lámparas LED, entre otros (Productos con Tarifa 0%).
- Se incluyen a los servicios de construcción de vivienda de interés social, seguros de desgravamen, entre otros (Servicios con Tarifa 0%).
- El uso del Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del IVA para proyectos de construcción.
- Devolución IVA en exportación de servicios.

#### **IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):**

- Devolución del ISD en la actividad de exportación.
- Exoneración del ISD para nuevas inversiones.
- Exoneración del ISD por reinversión de utilidades.
- Exoneración del ISD por transferencias para el financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

#### **REMISIÓN:**

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS).
- Remisión del 100% de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras.
- Remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde únicamente a la SCVS.
- Las indicadas remisiones no deberán alterar la utilidad el ejercicio declarado por el contribuyente para efectos de la aplicación del 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades (PTU) de acuerdo al Art. 97 del Código de Trabajo.

#### **OTROS TEMAS:**

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.
- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1.5 por mil sobre los activos totales.

El Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, fue promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 617 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de diciembre 20 de 2018.

#### **24. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 12 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---