

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.- Fue constituida en la ciudad de 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.

Operaciones.- Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta capital de trabajo deficitario por US\$. 3,179,558 (US\$. 3,777,041 en el 2018), déficit acumulado de US\$. 180,312 en el 2019 (US\$. 169,454 en el 2018) y flujos de efectivo de operación deficitarios por US\$. 308,856 en el 2019 (en el 2018 por US\$. 83,648).

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados internamente por la Administración de la Compañía en mayo 11 de 2020.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

Normas que entraron en vigencia durante el año en curso.- A partir de enero 1 de 2019 entraron en vigencia las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIC y NIIF emitidas por el IASB:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 16	Arrendamientos: Reemplaza a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente del principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamientos fiscales: Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12, cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Clarifica que debe aplicarse NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
NIIF 3 – NIIF 11 – NIC 12 y NIC 23	Ciclo anual de mejoras 2015 - 2017: Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios: Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta. Modificación a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Esta modificación trata sobre la adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio. NIC 12 Impuesto sobre los Beneficios: Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto. NIC 23 Costos por Intereses: Capitalización de intereses por financiamiento pendiente de pago, especifica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
NIC 19	Beneficios para Empleados: Clarifica como calcular el costo del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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 2019 y de 2018, de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores.

4. **EFFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2019, representa depósitos en el Banco Internacional S.A. (local) por US\$. 550 (US\$. 27,993 en el 2018). Dichos saldos están disponibles y no existe restricción que limite su uso.

5. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas:		
Cropiletto S.A.	345,203	80,200
Anticipos a proveedores	21,848	0
Otros	<u>516</u>	<u>455</u>
Total	<u>367,567</u>	<u>80,655</u>

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Anticipos de impuesto a la renta, nota 11	52,932	0
Crédito tributario IVA	36,474	28,499
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>8,556</u>	<u>4,840</u>
Total	<u>97,962</u>	<u>33,339</u>

7. **CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS FUTUROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Díares)	
<u>Terrenos a utilizarse en los proyectos:</u>		
· Avenida La Cultura	997,571	926,666
· Montecristi	815,263	810,056
· San Juan	485,732	449,443
· Ciudad del Mar	281,653	274,617
· Santa Marianita (Sr. José López S.)	82,247	79,877
· Santa Marianita (Hermanos Reyes)	44,131	44,131
· La Tiñosa (La Travesía)	42,534	41,901
	<u>2,749,131</u>	<u>2,626,691</u>
Subtotal		
	<u>2,749,131</u>	<u>2,626,691</u>
<u>Edificios:</u>		
· Oficina (Manta Business Center)	<u>826,288</u>	<u>826,288</u>
Total	<u>3,575,419</u>	<u>3,452,979</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de construcción de proyectos futuros, fue el siguiente:

	2019	2018
	(Díares)	
Saldos al inicio del año	3,452,979	3,304,729
Más: Adiciones	15,539	449,443
Más: Costos incidentales	106,901	66,040
Menos: Dación en pago	<u>0</u>	<u>(367,233)</u>
Saldo al final del año	<u>3,575,419</u>	<u>3,452,979</u>

Adiciones.- Al 31 de diciembre de 2019, representa mejoras a los terrenos ubicados en la avenida de la Cultura. En el 2018, representa compra de terreno de superficie de 93.405,15 m² en el sector San Juan de la parroquia Manta.

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 en el año 2018.

Garantías.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los terrenos ubicados en el sector La Tiñosa han sido entregados para garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Administración Grupo Visión.

8. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Derechos fiduciarios	1,988,361	4,000,000
Terrenos	1,911,426	116,528
Edificio (costo y valor razonable)	<u>383,472</u>	383,472
Subtotal	4,283,259	4,500,000
Menos: Depreciación acumulada	<u>(209,312)</u>	<u>(190,138)</u>
Total	<u>4,073,947</u>	<u>4,309,862</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto, fue el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	4,309,862	327,438
Más: Adiciones	1,794,898	4,000,000
Menos: Transferencias	(2,011,639)	0
Cargo anual depreciación	(19,174)	(17,576)
Saldo al final del año	<u>4,073,947</u>	<u>4,309,862</u>

Terrenos.- Al 31 de diciembre de 2019, representa 10.627.38 m² correspondientes a los lotes C y D, valorados en US\$. 1,794,898; los cuales incluyen costos incidentales de esos lotes por US\$. 89,999.

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 2019 y de 2018, la Compañía ha considerado para ambos años esta partida como deducible.

9. **ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
<u>Partes relacionadas:</u>		
Abg. Ricardo Herrera Miranda	2,763,450	2,763,450
Grupo Corporativo Visión S.A.	147,572	158,016
Promotora PROCOVILL S.A.	8,000	8,000
Activos entregados en garantía, nota 8	<u>640,000</u>	<u>640,000</u>
Total	3,559,022	<u>3,569,466</u>

Abg. Ricardo Herrera Miranda.- Al 31 de diciembre de 2019 y 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. En el informe de auditoría correspondiente al año 2018, se menciona que para la Administración de la Compañía se estima que es recuperable.

El 5 de enero de 2018, se suscribió Convenio Privado que establecía en la cláusula tercera que el valor pactado de US\$. 2,763,450 sería cancelado hasta diciembre de 2019, mediante la entrega de inmuebles de propiedad del Abg. Ricardo Herrera M. Hasta la fecha de emisión de este informe (julio 17 de 2020), el saldo de esta cuenta no se ha recuperado.

Grupo Corporativo Visión S.A. y Promotora PROCOVILL S.A.- Corresponde a cuentas por cobrar de años anteriores que inicialmente sería cancelada durante el año 2018, a través de servicios financieros, legales y administrativos, sin embargo, la condición de cobro hasta la fecha no se ha cumplido. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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 2019 y 2018, 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. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Derechos fiduciarios, nota 8	2,334,000	3,500,000
Proveedores no relacionados	857,165	264,534
<u>Proveedores relacionados:</u>		
Grupo Corporativo Visión S.A.	132,480	0
Patuasa S.A.	130,180	0
Abg. Ricardo Herrera Miranda	116,582	137,582
Cropiletto S.A.	5,173	<u>5,173</u>
Total	<u>3,575,580</u>	3,907,289

Proveedores no relacionados.- Al 31 de diciembre de 2019, representa saldos por pagar a la Corporación Inmobiliaria La Costa S.A. por US\$. 824,000 y Sr. Jorge Loor Franco por US\$. 13,683 en los años 2019 y 2018, las cuales no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Proveedores relacionados.- Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a servicios contables y administrativos facturados por Grupo Corporativo Visión S.A. y registros de costos incidentales realizados por Patuasa S.A. (nota 7). Adicionalmente, incluyen saldos de préstamos para capital de trabajo entregados en años anteriores por el Abg. Ricardo Herrera. Estos saldos no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Impuestos fiscales:		
Impuesto a la renta, notas 6 y 17	41,462	5,166
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,184	4,386
Retenciones en la fuente del IVA	<u>0</u>	<u>1,053</u>
Subtotal	42,646	10,605
Impuestos municipales por pagar	25,922	0
Intereses por pagar	<u>1,489</u>	<u>1,134</u>
Total	<u>70,057</u>	<u>11,739</u>

12. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, un detalle es el siguiente:

	2019	2018
	(Dólares)	
Pasivos financieros, nota 10	598,000	380,837
Anticipo de cliente relacionado - TECOPESCA C.A.	290,910	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. - TECOPESCA	90,000	90,000
Derechos fiduciarios, nota 7	0	250,000
Otros	2,000	<u>2,000</u>
Total	980,910	<u>722,837</u>

Pasivos financieros.- Al 31 de diciembre de 2019, representa saldo de US\$. 348,000 por pagar en la compra de terreno de superficie de 93.405,15 m² ubicado en el sector San Juan de la parroquia Manta al Señor Jorge Luis Loor Franco en junio 28 de 2018 (US\$. 380,837 en el 2018).

Anticipo de cliente relacionado – TECOPESCA C.A..- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, corresponde a valores entregados para ser aplicados a futuras ventas. Este saldo no devenga interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

Técnica y Comercio de la Pesca C.A. - TECOPESCA.- Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, representa saldo por pagar que no devenga interés, ni tiene fecha de vencimiento. En enero 1 de 2018, se suscribió pagaré a la orden con vencimiento a 36 meses.

13. OBLIGACIÓN FINANCIERA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a préstamo realizado por el Sabadell Bank cuyo saldo asciende a US\$. 1,917,000, el cual devenga interés promedio anual del 3.51% y vencimiento en junio 8 de 2020 (en el año 2018, con vencimiento en junio 1 de 2019 y tasa de interés anual del 3.71%). Estos préstamos son renovables y fueron registrados en el Banco Central del Ecuador en julio 10 de 2019

14. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2019, está constituido por 1.196.630 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del GRUPOVISIÓN GVHOLDING S.A. (99.72%), Abogado Ricardo Herrera M. (0.26%) y Sr. Gustavo Herrera A. (0.02%), todos de nacionalidad ecuatoriana (en el año 2018, el capital social estaba constituido por 361.000 acciones ordinarias).

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017 (Reformada mediante Resolución del SRI No. 39, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 25 de agosto 26 de 2019), aplicable para los ejercicios fiscales 2019 y 2018, 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 2019 en febrero 17 de 2020, en tanto que la información relativa al año 2018, fue presentada al Servicio de Rentas Internas en febrero 18 de 2019.

Aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al aumento de capital efectuado a través de la capitalización de la cuenta de aportes para futuro aumento de capital de GRUPOVISIÓN GVHOLDING S.A., efectuado mediante escritura pública del 8 de mayo de 2019 y registrada en el Registro Mercantil el 29 de mayo de 2019.

Aporte para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a aportes para futuro aumento de capital por US\$. 1,179,530 (incluye US\$. 835,630 de capitalización de pasivos, nota 13), recibidos de GRUPO VISIÓN GVHOLDING S.A., accionista mayoritario. Hasta la fecha de emisión de este informe (julio 17 de 2020), la Compañía no ha establecido fecha para la capitalización del saldo de US\$. 1,436,227 que es un remanente de años anteriores.

15. INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2019, representa facturación de US\$. 514,844 por la cesión de derechos fiduciarios a favor de CROPILETTO S.A. y correspondientes a XX.

16. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019, representa principalmente US\$. 94,000 facturados a CROPILETTO S.A., correspondientes a honorarios por servicios inmobiliarios en el proyecto de la torre de departamentos "Riva de Mare 1".

17. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado:

	2019	2018
	(Dólares)	
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(6,548)	28,960
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	2,742	2,896
<u>Menos:</u>		
Ingresos exentos	540	0
Otros	<u>0</u>	<u>(8,374)</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>(3,266)</u>	<u>23,482</u>
Impuesto a la renta causado del 22%	<u>0</u>	<u>5,166</u>

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

	2019	2018
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto calculado: 2019 y 2018	52,932	0
22% impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>(5,166)</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del impuesto a la renta)	<u>52,932</u>	<u>(5,166)</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.



Contador General