

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. (en adelante "la Compañía"), es una compañía de responsabilidad limitada constituida mediante escritura pública en la ciudad de Manta con fecha 28 de julio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de septiembre del mismo año. La actividad principal es la construcción, planificación, realización de estudios de factibilidad técnica o económica, equipamiento, reparación, conservación, mantenimiento y administración de toda clase de obras civiles, etc.

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

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

Los estados financieros de Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 17 de mayo 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, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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 6).

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 en caja y bancos-

El efectivo en caja y bancos 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

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

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

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

Los activos financieros de la Compañía comprenden el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Medición posterior

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

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda)
- Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de

Notas a los estados financieros (continuación)

patrimonio)

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

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

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen deudores comerciales 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

Notas a los estados financieros (continuación)

como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía corresponden a 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, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Baja de pasivos financieros

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

(iii) Compensación de instrumentos financieros

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

(c) 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.

(d) Propiedades, mobiliario y equipos

Las propiedades, mobiliario y equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición y/o valor de reavalúo, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por tanto no son objeto de depreciación.

Notas a los estados financieros (continuación)

El costo inicial de la propiedad, mobiliario y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes del mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio cuando éstos se incurren.

Las propiedades, mobiliario y equipos 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>
Edificios	40
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina y auxiliares	<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 mobiliario y equipos 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.

(e) 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2018, la gerencia de la Compañía no considera que existan indicios de deterioro.

(f) 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 mantiene con clientes contratos por arrendamiento operativo. (Véase Nota 23(a)).

(g) Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no mantiene empleados. Debido a lo anterior, no se reconocen gastos y pasivos por beneficios de empleo.

(h) 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 inmuebles, 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 (inmuebles) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) **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.

(j) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

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

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

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(k) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

(I) 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. RESTABLECIMIENTO DE ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO ANTERIOR

Durante el año 2018, la Compañía identificó y determinó ciertos errores en la presentación de sus estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2017. Con el propósito de corregir los errores en la presentación de sus estados financieros, corrigió la presentación de sus estados financieros auditados por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, para que estos pudieran ser comparativos. Los efectos de este restablecimiento se muestran a continuación:

(a) Estado de situación financiera-

El estado de situación financiera del año 2017 ha sido restablecido de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Estado de situación financiera como fue reportado	Notas	Reclasifi- caciones efectuadas para restableci- miento	Ajustes efectuados para restableci- miento	Estado de situación financiera como fue ajustado
Activo corriente:					
Efectivo en caja y bancos	2,335		-	-	2,335
Deudores comerciales, neto	1,797		-	-	1,797
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,388		-	-	5,388
Impuestos por recuperar	4,253		-	-	4,253
Otras cuentas por cobrar	448,857	(e.1, e.2)	-	(448,857)	-
Total activo corriente	462,630		-	(448,857)	13,773
Activo no corriente					
Propiedades, mobiliario y equipos	5,337,397	(e.2, e.3, e.4)	-	221,269	5,558,666
Inversiones en asociadas	1,481,329	(e.1)	-	283,798	1,765,127
Derechos fiduciarios	20,706		-	-	20,706
Total activo no corriente	6,839,432		-	505,067	7,344,499
Total activo	7,302,062		-	56,210	7,358,272

	Estado de situación financiera como fue reportado	Notas	Reclasifi- caciones efectuadas para restableci- miento	Ajustes efectuados para restableci- miento	Estado de situación financiera como fue ajustado
Pasivo corriente:					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	204,854		-	-	204,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas	444,422		-	-	444,422
Otros pasivos corrientes	2,831		-	-	2,831
Total pasivo corriente	652,107		-	-	652,107
Pasivo no corriente					
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,638,971		-	-	2,638,971
Otros pasivos no corrientes	14,891		-	-	14,891
Total pasivo no corriente	2,653,862		-	-	2,653,862
Patrimonio:					
Capital	100,000		-	-	100,000
Reservas	184,600		-	-	184,600
Resultados acumulados	3,711,493	(e.3, e.4)	-	56,210	3,767,703

Notas a los estados financieros (continuación)

	Estado de situación financiera como fue reportado	Notas	Reclasifi- caciones efectuadas para restableci- miento	Ajustes efectuados para restableci- miento	Estado de situación financiera como fue ajustado
Total patrimonio	3,996,093		-	56,210	4,052,303
Total pasivo y patrimonio	7,302,062		-	56,210	7,358,272

(b) Estado de resultados integrales-

El estado de resultados integrales del año 2017 ha sido restablecido de la siguiente manera:

	Estado de resultados integrales como fue reportado	Notas	Reclasifi- caciones efectuadas para restableci- miento	Ajustes efectuados para restableci- miento	Estado de resultados integrales como fue ajustado
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	125,483		-	-	125,483
Otros	114,823		-	-	114,823
Total ingresos	240,306		-	-	240,306
Costos y gastos:					
Gastos administrativos	(172,716)	(e.3)	-	(4,010)	(176,726)
Gastos financieros	(72,389)		-	-	(72,389)
Total costos y gastos operativos	(245,105)		-	(4,010)	(249,115)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(4,799)		-	(4,010)	(8,809)
Impuesto a la renta	(3,948)		-	-	(3,948)
(Pérdida) neta	(8,747)		-	(4,010)	(12,757)

(c) Estado de cambios en el patrimonio-

No se identificaron cambios en el estado de cambios en el patrimonio por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, excepto por los asuntos mencionados anteriormente. (Véase Nota 19(b)).

(d) Estado de flujos de efectivo-

La corrección de errores no tiene efecto en los flujos de efectivo de la Compañía, pero sí se han generado ciertos movimientos de algunas cuentas por los cambios en la presentación del estado de situación financiero por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, que no son significativos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Notas explicativas:

Ajustes

A continuación se explican los ajustes identificados por la Compañía, respecto de su estado de situación financiero y estado de resultados integrales por el período terminado al 31 de diciembre de 2017:

- (1) Corresponde a aportes entregados por 283,798, antes clasificadas como parte de Otras cuentas por cobrar.
- (2) Anticipos entregados a Manta Business Center por la adquisición de oficinas, parqueos y bodegas por un importe de 165,059, antes clasificados como parte de las Otras cuentas por cobrar.
- (3) Ajuste en la depreciación acumulada de edificios por 90,086, de los cuales 4,010 corresponde al gasto del año 2017.
- (4) Bajas de mejoras a propiedades arrendadas por 29,866.

6. 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 considera que no existirán impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

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

Modificaciones a la NIIF 9 - Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa

Aplicando Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa, activos financieros concretos—con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato—son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de a valor razonable con cambios en resultados.

Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos, aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto—al que no se aplica el método de la participación—usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Mejoras Anuales a las Normas NIIF 3 y 11, NIC 12 y 23

Contiene modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 23 Costos por Préstamos.

- Las modificaciones a la NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.
- Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.
- Una de las modificaciones a la NIC 12 aclaran que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto.
- Una de las modificaciones a la NIC 23 aclaran que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo apto como parte de los préstamos generales.

Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa

El documento proporciona guías sobre la forma de realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa al preparar sus estados financieros, de forma que esos estados financieros se centren en la información que es útil a los inversores. El Documento de Prácticas de las NIIF reúne todos los requerimientos de materialidad o importancia relativa en las Normas NIIF y añade guías y ejemplos prácticos que las pueden encontrar útiles las entidad al decidir si la información es material o tiene importancia relativa. El Documento de Práctica de las NIIF N° 2 no es obligatorio y no cambia requerimientos ni introduce otros nuevos.

7. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía presenta sobregiros contables por un importe de 619 (Véase Nota 14). Los fondos se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

8. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de deudores comerciales se desglosa como sigue:

	2018	2017
Clientes (1)	11,476	1,797
Menos- Provisión para cuentas incobrables	(4,895)	-
	<u>6,581</u>	<u>1,797</u>

(1) Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito promedio que oscila entre 30 y 90 días.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vencidos:		
De 1 a 30 días	904	896
De 31 a 60 días	832	896
De 61 a 90 días	692	5
De 91 a 180 días	1,894	-
Más de 180 días	7,154	-
Total	<u>11,476</u>	<u>1,797</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el período 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Saldo al inicio	-
Mas (menos):	
Provisiones	<u>(4,895)</u>
Saldo al final	<u>(4,895)</u>

9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponde a dividendos ganados por la inversión mantenida en el Manhost S.A.

10. 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:

			<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Naturaleza de la relación	País	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Por cobrar:						
Agro Trader Manabi S.A. Atraman	Comercial	Ecuador	5,388	-	5,388	-
			<u>5,388</u>	<u>-</u>	<u>5,388</u>	<u>-</u>
Por pagar:						
Terceros	Socios	Ecuador	-	1,201,635	100,800	1,261,635
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	-	753,865	53,622	677,781
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	-	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

			2018		2017	
	Naturaleza de la relación	País	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Terceros	Socios	Ecuador	-	1,201,635	100,800	1,261,635
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	-	753,865	53,622	677,781
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	539,015	97,757	385,178
Mardcomsa						
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	288,282	153,837	175,246
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	189,501	-	139,131
Biralisa						
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	181,882	18,408	-
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	137,940	19,998	-
			-	3,292,120	444,422	2,638,971

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

Durante el año 2018, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2018						
		Ingresos por arrenda- miento	Compras	Gasto por intereses netos (1)	Reem- bolsos netos	Anticipos recibidos netos
	País					
Relacionadas:						
Marzam Cía. Ltda.	Ecuador	6,980	38,041	6,066	-	95,000
Globaltrader S.A.	Ecuador	86,800	-	-	-	65,000
Naviera Marnizam Cia.						
Ltda.	Ecuador	20,562	115	13,343	-	171,000
Automotores Manabitas						
Cía. Ltda.	Ecuador	-	-	21,361	4,253	(1,300)
Bienes Raíces del Litoral						
Cía. Ltda. Biralisa	Ecuador	-	-	-	4,252	1,000
		114,342	38,156	40,770	8,505	330,700

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2017, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2017

		Ingresos por arrenda- miento	Gasto por intereses netos (1)	Reem- bolsos netos
	<u>País</u>			
Relacionadas:				
Marítima de Comercio Cía.	Ecuador	-	38,769	-
Ltda. Mardcomsa				
Globaltrader S.A.	Ecuador	74,880	(388)	-
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Ecuador	20,892	-	-
Automotores Manabitas Cía.				
Ltda.	Ecuador	-	19,636	5,228
Bienes Raíces del Litoral Cía.	Ecuador	-	13,864	5,111
Ltda. Biralisa				
		<u>95,772</u>	<u>71,881</u>	<u>10,339</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 gastos financieros por 40,824 y 72,269 respectivamente (Véase Nota 21)

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS

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

	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Neto
	histórico			histórico		
Terrenos	4,595,122	-	4,595,122	4,595,122	-	4,595,122
Edificios	983,712	(219,188)	764,524	983,712	(192,327)	791,385
Muebles y enseres	23,567	(20,272)	3,295	27,467	(21,476)	5,991
Equipos de oficina y auxiliares	6,518	(6,084)	434	6,963	(5,854)	1,109
Anticipos entregados (1)	165,059	-	165,059	165,059	-	165,059
	<u>5,773,978</u>	<u>(245,544)</u>	<u>5,528,434</u>	<u>5,778,323</u>	<u>(219,657)</u>	<u>5,558,666</u>

(1) Corresponde a anticipos entregados al Manta Business Center para la adquisición de oficinas, parqueos, y bodegas.

Durante el año 2018 el movimiento de propiedades, mobiliarios y equipos fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Adicio- nes	Depre- ciación	Saldo neto al final
Terrenos	4,595,122	-	-	4,595,122
Edificios	791,385	-	(26,861)	764,524
Muebles y enseres	5,991	-	(2,696)	3,295
Equipos de oficina y auxiliares	1,109	-	(675)	434
Anticipos entregados	165,059	-	-	165,059
	<u>5,558,666</u>	<u>-</u>	<u>(30,232)</u>	<u>5,528,434</u>

Durante el año 2017 el movimiento de propiedades, mobiliarios y equipos fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Adicio- nes	Depre- ciación	Saldo neto al final
Terrenos	4,595,122	-	-	4,595,122
Edificios	818,247	-	(26,862)	791,385
Muebles y enseres	8,738	-	(2,747)	5,991
Equipos de oficina y auxiliares	1,833	-	(724)	1,109
Anticipos entregados	165,059	-	-	165,059
	<u>5,588,999</u>	<u>-</u>	<u>(30,333)</u>	<u>5,558,666</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos de la Compañía se encuentran otorgados en garantía a favor de partes relacionadas del Grupo Marzam (Véase Nota 22)

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en asociadas se formaban de la siguiente manera:

Asociadas:	N° de acciones	% participación	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
Manhost S.A.	880,000	13.33%	891,000	880,000
Inver-Aurea S.A.	232,045	9.70%	312,558	312,558
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	229,500	2.64%	229,500	229,500
Fideicomiso Mercantil GM Hotel	N/D	N/D	30,000	30,000
Agrotrader Manabí S.A. Atraman	437,500	19.44%	17,500	17,500
Landuni S.A.	11,371	0.06%	11,371	11,371
Manta Business Center	N/D	10%	284,000	284,198
			<u>1,775,929</u>	<u>1,765,127</u>

13. DERECHOS FIDUCIARIOS

Corresponde a la participación del 15.50% del patrimonio neto del Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar, en donde la Compañía ha realizado la aportación de 7 lotes de terreno. (Véase Nota 23(b))

14. 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	7,500	193,964 (1)
Anticipos de clientes	24,221	9,330
Provisiones	2,822	1,560
Sobregiros bancarios	619	-
	<u>35,162</u>	<u>204,854</u>

(1) Incluye principalmente 104,442 por concepto de tasas y patentes a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

15. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por recuperar corresponde a:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por recuperar:		
Retenciones en la fuente	14,441	4,253
	<u>14,441</u>	<u>4,253</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por pagar corresponde a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por pagar:		
Retenciones en la fuente	816	-
	<u>816</u>	<u>-</u>

(b) Impuestos a la renta-

Conciliación del resultado contable-tributario

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta, como fue restablecido:	-	(8,809)
Más: Ajustes efectuados para restablecimiento (1)	-	4,010
(Pérdida) antes de impuesto a la renta, como fue presentado y declarado	(18,765)	(4,799)
Más (Menos):		
Ingresos exentos	(15,289)	-
Gastos no deducibles	20,183	22,745
Gastos atribuibles a ingresos exentos	1,337	-
(Pérdida) utilidad tributaria	(12,534)	17,946
Tasa de impuesto	22%	22%
Gasto del impuesto a la renta corriente	-	3,948

(1) Corresponde a ajustes por depreciación en edificios (Véase Nota 5(b)).

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	-	3,948
Menos: Retenciones en la fuente	<u>(10,188)</u>	<u>(3,948)</u>
(Saldo a favor)	<u>(10,188)</u>	<u>-</u>

(c) Impuesto diferido-

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

	<u>Estado de situación financiera</u>	<u>Estado de resultados integrales</u>
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
<u>Activo por impuesto diferido</u>		
Amortización por pérdidas fiscales	<u>2,757</u>	<u>2,757</u>
Total	<u>2,757</u>	<u>2,757</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no presenta activos por impuesto diferido. De acuerdo al criterio de la Gerencia, a esa fecha no existían partidas por diferencias temporarias que causen, tanto un activo y pasivo por impuesto diferido.

(d) Situación fiscal-

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

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

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

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

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

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta hasta por cinco años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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

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

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.

(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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

16. 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.
- 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

17. CAPITAL SOCIAL

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Accionistas	País	Número de participaciones	Valor nominal	Aportaciones de capital	% Participación
María Pilar Zambrano Vera	Ecuador	50,000	1	50,000	50%
Mariano Zambrano Vera	Ecuador	50,000	1	50,000	50%
		<u>100,000</u>		<u>100,000</u>	<u>100%</u>

18. 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.

19. 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 con cargos a períodos anteriores, según se mencionan a continuación:

	2017	Años anteriores	Total
Errores en el cálculo del gasto por depreciación en activos fijos	(4,010)	90,086	86,076
Bajas de activos fijos	-	(29,866)	(29,866)
	<u>(4,010)</u>	<u>60,220</u>	<u>56,210</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	2018	2017
Impuestos y contribuciones	53,724	66,235
Alicuotas	38,537	36,249
Depreciación (Véase Nota 11)	30,232	30,333
Administrativos	18,804	19,237
Servicios básicos	6,891	6,437
Honorarios profesionales y asesorías	5,296	5,964
Provisión de cuentas incobrables	4,895	-
Materiales y suministros	2,385	559
Mantenimiento y reparación	1,880	666
Otros	4,657	11,046
	<u>167,301</u>	<u>176,726</u>

21. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos financieros fueron como sigue:

	2018	2017
Intereses por préstamos con relacionadas	40,824	72,269
Comisiones bancarias	123	120
	<u>40,947</u>	<u>72,389</u>

22. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía entregó las siguientes garantías:

Tipo de garantía	Descripción de la garantía
Hipoteca abierta	Un terreno ubicado en Portoviejo, en el Paso Lateral de la autopista Manabí Guillen (Parroquia 18 de Octubre)
Hipoteca abierta	Tres terrenos ubicados en la Av. 103 parroquia Los Esteros, Barrio Lazareto, compuestos por: Lote 1 La Pradera con un área de 1250 mts ² , Lote 2 La Pradera con un área de 5403 mts ² , Lote 1 La Pradera con un área de 6226 mts ²
Hipoteca abierta	Oficinas N° 401, 404, 602, 603 y estacionamientos N° 12, 13 y 15, ubicadas en el edificio El Navío en la ciudad de Manta.
Hipoteca abierta	Departamento N° 101 ubicado en el edificio Torre Marina, Manta.
Hipoteca abierta	Terreno ubicado en camino público, sector Punta Blanca, cerca pozo petrolero, con un área de 14.978,8 m ²
Hipoteca abierta	Terreno ubicado en Vía Barbasquillo, Urbanización Portal del Sol, lote 11
Hipoteca abierta	Terreno ubicado en Umiña, calle 19
Hipoteca abierta	Terreno ubicado en la Vía Manta-San Mateo, Urbanización Ciudad del Mar, Lote 13 y 24

Notas a los estados financieros (continuación)

23. COMPROMISOS

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

(a) Contrato de arrendamiento de inmuebles-

La Compañía celebró contratos de arrendamiento operativo con terceros, entre los principales se mencionan:

- Otecel S.A.
- Biolegal Consultores Cía. Ltda.
- Corporación de Asesores Legales C.A.
- Wilmington Fabrizio Yagual Vera

Los contratos tienen un plazo de tiempo promedio de un año, el cual puede ser renovado por ambas partes.

Durante los años 2018 y 2017 la Compañía ha reconocido ingresos por arrendamiento por 160,524 y 125,483 respectivamente, de los cuales 114,342 (95,772 en el 2017) se generaron con relacionadas, equivalentes al 71% y 76% respectivamente en ambos periodos.

(b) Contrato de transferencia a título fiduciario y constitución del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar"-

En la ciudad de Manta con fecha 12 de noviembre de 2013, se constituyó el Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar, con un patrimonio autónomo el cual se encuentra integrado inicialmente con los bienes aportados por los constituyentes y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sus activos no pueden ser objetos de medidas cautelares. La participación de la Compañía es del 15.50%, adicionalmente se transfirió a este fideicomiso 7 lotes de terreno.

El objeto principal del fideicomiso es registrar como propiedad del Fideicomiso, los bienes aportados por los constituyentes y los que llegan a ser transferidos en el futuro, llevar un registro de los bienes originales, nuevos y cesiones, entregar un comodato precario los inmuebles a los constituyentes que los aportaron según corresponda, constituir gravámenes sobre los inmuebles para garantizar las obligaciones, abrir cuentas e invertir los recursos líquidos del patrimonio autónomo, previa instrucción de los beneficiarios, constituir nuevos fideicomisos y transferir de acuerdo a los porcentajes de participación cualquier remanente que componga el patrimonio del Fideicomiso a los beneficiarios o a las personas que cedieron sus derechos fiduciarios. El presente contrato tiene duración indefinida para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte de sus constituyentes.

24. 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

Notas a los estados financieros (continuación)

libros; como son, el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

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

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

(a) Riesgo de mercado

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

- **Riesgo de tasa de interés-**

Al 31 de diciembre de 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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	En menos de 1 mes	Más de 1 mes y menos de 3 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2018				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10,787	24,375	-	35,162
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	3,292,120	3,292,120
	<u>10,787</u>	<u>24,375</u>	<u>3,292,120</u>	<u>3,327,282</u>
Al 31 de diciembre de 2017				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	91,058	9,354	104,442	204,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	444,422	2,638,971	3,083,393
	<u>91,058</u>	<u>453,776</u>	<u>2,743,413</u>	<u>3,288,247</u>

26. 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
Acreedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas	3,327,282	3,288,247
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2,335
Deuda Neta	3,327,282	3,285,912
Total patrimonio	4,036,295	4,052,303
Total deuda neta y patrimonio	<u>7,363,577</u>	<u>7,338,215</u>
Ratio de endeudamiento	<u>0.45</u>	<u>0.45</u>

27. 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.