

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Déficit de capital de trabajo

Al cierre del año 2019, la Compañía reportó un déficit de capital de trabajo de 518,766. Este déficit ha sido producido fundamentalmente por la clasificación al corto plazo de obligaciones comerciales mantenidas con relacionadas principalmente, pero que a criterio de la gerencia no representa problema alguno.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, 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 2019, según se describe a continuación:

- NIIF 16 Arrendamientos
- CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Modificaciones a la NIIF 9 – Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa
- Modificaciones a la NIC 28 – Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIIF 3 y 11, NIC 12 y 23 – Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017
- Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, Reducción o Liquidación del Plan

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no le fueron aplicables o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

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

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

(a) Efectivo 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 incluyen 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, tal como se detalla a continuación:

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar,

Notas a los estados financieros (continuación)

y cuentas por pagar con partes relacionadas, excepto los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

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

Medición posterior

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

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

Baja de pasivos financieros

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

(iii) Compensación de instrumentos financieros

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

(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 de inversión-

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

	<u>Años</u>
Edificios	<u>40</u>

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

(e) Mobiliario de oficina-

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

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

El mobiliario de oficina se deprecia 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 periodos 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>
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 mobiliario de oficina.

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

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

(f) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la gerencia de la Compañía no considera que existan indicios de deterioro.

(g) Arrendamiento-

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene con clientes contratos por arrendamiento operativo. (Véase Nota 25(a)).

(h) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

(i) Beneficios a empleados-

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no mantiene empleados. Debido a lo anterior, no se reconocen gastos y pasivos por beneficios de empleo.

(j) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes al servicio de arrendamiento 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.

(k) 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.

(l) 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.

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.

(m) 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, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

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

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

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

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

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

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

Un activo se clasifica como corriente cuando:

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

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Debe liquidarse durante los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

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

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

(o) 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.

Deterioro de activos financieros (deudores comerciales)-

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

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

Vida útil de propiedades de inversión y mobiliario de oficina-

Las propiedades de inversión y mobiliario de oficina se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Impuestos-

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

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

Provisiones-

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

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

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

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

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

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

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

Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF

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

Modificaciones a la NIIF 3- Definición de Negocio

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de efectivo y bancos se desglosa como sigue:

	2019	2018	
Bancos (1)	12,005	-	(2)
	<u>12,005</u>	<u>-</u>	

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

(2) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presentó sobregiros contables por un importe de 619 (Véase Nota 14)

7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de deudores comerciales se desglosa como sigue:

	2019	2018
Cientes (1)	2,518	11,476
	<u>2,518</u>	<u>11,476</u>
Menos- Provisión por deterioro	-	(4,895)
	<u>2,518</u>	<u>6,581</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 2019 y 2018, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

	2019	2018
Por vencer	182	-
Vencidos:		
De 1 a 30 días	2,336	904
De 31 a 60 días	-	832
De 61 a 90 días	-	692
De 91 a 180 días	-	1,894
Más de 180 días	-	7,154
Total	2,518	11,476

El movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales durante los años 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio	4,895	-
Mas (menos):		
Provisión por deterioro (Véase Nota 21)	-	4,895
Recuperaciones (Véase Nota 20)	(4,895)	-
Saldo al final	-	4,895

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 incluye 15,289 de dividendos ganados y no cobrados por la inversión mantenida en el Manhost S.A.

9. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

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

				2019		2018	
Naturaleza							
de la				Corto	Largo	Corto	Largo
relación				plazo	plazo	plazo	plazo
País							
Por cobrar:							
Ecolisa S.A	(1)	Comercial	Ecuador	138,177	-	-	-
Agro Trader Manabí S.A		Comercial	Ecuador	-	-	5,388	-
				138,177	-	5,388	-

Notas a los estados financieros (continuación)

			2019		2018	
	Naturaleza					
	de la		Corto	Largo	Corto	Largo
	relación	País	plazo	plazo	plazo	plazo
Por pagar:						
Terceros	Comercial	Ecuador		1,115,333	-	1,201,635
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	-	736,690	-	753,865
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	Comercial	Ecuador	-	538,869	-	539,015
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	281,533	-	288,282
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	185,572	-	189,501
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	200,802	43,955	-	137,940
Naviera Mamizam Cía. Ltda. (2)	Comercial	Ecuador	467,881	13,365	-	181,882
			668,683	2,915,317	-	3,292,120

- (1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Socios celebrada con fecha 6 de diciembre de 2019, la Compañía resolvió asumir la deuda que Ecoilsa S.A. (Subsidiaria) mantenía con Naviera Mamizam Cía. Ltda. por 225,255; además sobre dicho saldo autorizó: i) Asignar 70,000 como aportes para futuras capitalizaciones (Véase Nota 12); y, ii) Condonar 17,078 con cargos a resultados del año (Véase Nota 23), obteniéndose un saldo de 138,177 en cuentas por cobrar.
- (2) La Compañía a través de Junta General Extraordinaria Universal de Socios, celebrada con fecha 16 de diciembre de 2019, resuelve cancelar la deuda que mantiene con Naviera Mamizam Cía. Ltda. por 481,246 (incluye la deuda asumida de Ecoilsa S.A. por 225,255), mediante la entrega en dación de pago de un terreno ubicado en el sector La Pradera de la ciudad de Manta, la misma que se espera instrumentar en el 2020.

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados y son pagaderos en efectivo, y/o mediante compensaciones de cuentas si fuera el caso.

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

	Naturaleza de la relación	País	2019	2018
Ingresos por servicios:				
Marzam Cia. Ltda.	Comercial	Ecuador	21,600	6,980
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	Comercial	Ecuador	20,562	20,562
Globaltrader S.A	Comercial	Ecuador	16,800	86,800
			<u>58,962</u>	<u>114,342</u>
Compras:				
Marzam Cia. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	38,041
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	115
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	300	-
			<u>300</u>	<u>38,156</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	Naturaleza de la relación	País	2019	2018
Ingresos por reembolsos, netos:				
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	19,326	-
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	7,178	4,253
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	3,929	4,252
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	Comercial	Ecuador	146	-
			<u>30,579</u>	<u>8,505</u>
Gastos financieros (1):				
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	21,361
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	13,343
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	6,066
			<u>-</u>	<u>40,770</u>
Anticipos recibidos (efectuados), netos:				
Marzam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	145,000	95,000
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	95,000	171,000
Agro Trader Manabí S.A.	Comercial	Ecuador	5,388	-
Globaltrader S.A.	Comercial	Ecuador	-	65,000
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	1,000
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	-	(1,300)
			<u>245,388</u>	<u>330,700</u>
Total de transacciones generadas en el año			<u>335,229</u>	<u>532,473</u>

(1) Corresponde intereses a una tasa del 7.99% anual, en el 2018

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

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

(c) Administración y alta dirección-

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

Notas a los estados financieros (continuación)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

		Al 31 de diciembre de 2019			Al 31 de diciembre de 2018		
		Costo	Depre-	Neto	Costo	Depre-	Neto
		histórico	ciación		histórico	ciación	
			acumu-			acumu-	
			lada			lada	
Terrenos	(1)	4,595,122	-	4,595,122	4,595,122	-	4,595,122
Edificios	(1)	983,712	(245,035)	738,677	983,712	(219,188)	764,524
Anticipos entregados	(2)	165,059	-	165,059	165,059	-	165,059
		<u>5,743,893</u>	<u>(245,035)</u>	<u>5,498,858</u>	<u>5,743,893</u>	<u>(219,188)</u>	<u>5,524,705</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión de la Compañía se encuentran otorgados en garantías a favor de partes relacionadas de Marzam Cía. Ltda. (Véase Nota 24)

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

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

	Saldo		Saldo
	neto al		neto al
	inicio	Ajustes	final
Terrenos	4,595,122	-	4,595,122
Edificios	764,524	875	738,677
Anticipos entregados	165,059	-	165,059
	<u>5,524,705</u>	<u>875</u>	<u>5,498,858</u>

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

	Saldo		Saldo
	neto al	Depre-	neto al
	inicio	ciación	final
Terrenos	4,595,122	-	4,595,122
Edificios	791,385	(26,861)	764,524
Anticipos entregados	165,059	-	165,059
	<u>5,551,566</u>	<u>(26,861)</u>	<u>5,524,705</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

11. MOBILIARIO DE OFICINA

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

	Al 31 de diciembre de 2019			Al 31 de diciembre de 2018		
	Costo histórico	Depre- ciación acumu- lada	Neto	Costo histórico	Depre- ciación acumu- lada	Neto
Instalaciones	4,500	(337)	4,163	-	-	-
Muebles y enseres	3,904	(1,914)	1,990	23,567	(20,272)	3,295
Equipos de oficina y auxiliares	1,785	(1,762)	23	6,518	(6,084)	434
	<u>10,189</u>	<u>(4,013)</u>	<u>6,176</u>	<u>30,085</u>	<u>(26,356)</u>	<u>3,729</u>

Durante el año 2019 el movimiento de mobiliarios de oficina fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Adicio- nes	Otros	Depre- ciación	Saldo neto al final
Instalaciones	-	4,500	-	(337)	4,163
Muebles y enseres	3,295	-	1	(1,306)	1,990
Equipos de oficina y auxiliares	434	-	1	(412)	23
	<u>3,729</u>	<u>4,500</u>	<u>2</u>	<u>(2,055)</u>	<u>6,176</u>

Durante el año 2018 el movimiento de mobiliarios de oficina fue como sigue:

	Saldo neto al inicio	Adicio- nes	Depre- ciación	Saldo neto al final
Muebles y enseres	5,991	-	(2,696)	3,295
Equipos de oficina y auxiliares	1,109	-	(675)	434
	<u>7,100</u>	<u>-</u>	<u>(3,371)</u>	<u>3,729</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

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

Asociadas:	Nº de acciones	% de participación	2019	2018
Manhost S.A. (1)	1,001,000	15.17%	995,500	891,000
Inver-Aurea S.A.	232,045	9.70%	312,558	312,558
Manta Business Center	-	10%	284,000	284,000
Marítima de Comercio Cía. Ltda. Mardcomsa	229,500	2.64%	229,500	229,500
Ecoilsa S.A. (2)	792	98.88%	70,000	-
Fideicomiso Mercantil GM Hotel	6	0.15%	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
			<u>1,950,429</u>	<u>1,775,929</u>

- (1) Durante el año 2019 la Compañía adquirió 104,500 en acciones con descuento, y como resultado de esto se generaron 31,900 como ganancias en compras de acciones con cargo a resultados del año (Véase Nota 20).
- (2) Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 6 de diciembre de 2019, resolvió considerar un aporte para futuras capitalizaciones por 70,000 (Véase Nota 9(a)).

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 25(b))

14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2019	2018
Proveedores locales	12,211	7,500
Provisiones	1,904	2,822
Anticipos de clientes	-	24,221
Sobregiros contables (Véase Nota 6)	-	619
	<u>14,115</u>	<u>35,162</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

15. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por recuperar corresponde a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por recuperar:		
Retenciones en la fuente (Véase Nota 15(b))	15,095	14,441
Valores por recuperar	195	-
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	144	-
	<u>15,434</u>	<u>14,441</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de impuestos por pagar corresponde a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado	594	-
Retenciones en la fuente	6	816
	<u>600</u>	<u>816</u>

(b) Impuestos a la renta corriente-

Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la base para la determinación del impuesto a la renta corriente por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	12,253	(18,765)
Mas (Menos):		
Ingresos exentos	(22,444)	(15,289)
Gastos no deducibles	35,033	20,183
Gastos atribuibles a ingresos exentos	2,925	1,337
Amortización de pérdidas tributarias	(6,942)	-
Utilidad (pérdida) tributaria	20,825	(12,534)
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado o corriente	<u>4,582</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	4,582	-
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(5,236)	(10,188)
Crédito tributario de años anteriores	(14,441)	(4,253)
(Saldo a favor) (Véase Nota 15(a))	(15,095)	(14,441)

(c) Impuesto a la renta diferido-

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

	Efecto en estado de situación financiera		Efecto en estado de resultados integrales	
	2019	2018	2019	2018
<i>Activo por impuesto diferido</i>				
Amortización por pérdidas fiscales	1,230	2,757	(1,527)	2,757
Activo por impuesto diferido	<u>1,230</u>	<u>2,757</u>		
Efecto del (gasto) ingreso por impuesto diferido			<u>(1,527)</u>	<u>2,757</u>

(d) Situación fiscal-

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

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

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

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

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

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

Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

(f) Tasa del impuesto a la renta-

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

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

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

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

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(g) Anticipo del impuesto a la renta-

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

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

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

(h) Dividendos en efectivo-

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

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de 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 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

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

Modificaciones al impuesto a la renta

Exención del impuesto a la renta

- Mantiene la exención del impuesto a la renta sobre los dividendos distribuidos a favor de sociedades locales, esta vez, sin importar la residencia fiscal de su beneficiario efectivo. En cambio, pasan a encontrarse gravados los dividendos distribuidos a favor de personas naturales con residencia fiscal en el exterior y para las sociedades sin residencia fiscal en Ecuador, indistintamente de la residencia de los beneficiarios efectivos de éstas.
- Establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, incluso en los casos que dicha capitalización sea producto de la reinversión de utilidades en los términos y condiciones establecidos en el Art.37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Se mantiene la exención del impuesto a la renta sobre las utilidades o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, incluyendo a cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusiva, sea la inversión y administración de activos inmuebles, limitando las condiciones para este beneficio a las siguientes: i) Que los activos inmuebles no sean transferidos y los derechos representativos de capital de la sociedad se encuentren inscritos en el catastro público de mercado de valores y en una bolsa de valores del Ecuador; ii) Que el beneficiario de la exención, en el ejercicio fiscal cuente con un mínimo de 50 beneficiarios de derechos representativos de capital (excluyendo a las partes relacionadas), de los cuales, ninguno sea titular, directo o indirecto, del 49% o más del patrimonio; y, iii) Que

Notas a los estados financieros (continuación)

distribuya la totalidad de los dividendos generados en el ejercicio fiscal a sus beneficiarios.

- Incluye como ingresos exentos los intereses que reciban las instituciones del sistema financiero, por los préstamos otorgados a los sujetos calificados como emprendedores, hasta por un monto equivalente al 3% de los ingresos gravados de la institución financiera.
- Incorpora a las siguientes actividades: *Servicios de infraestructura hospitalaria, Servicios educativos, Servicios culturales y artísticos* dentro de los sectores priorizados de la economía, por lo que las sociedades que realicen nuevas inversiones productivas en ellas, se beneficiarían con incentivos tributarios y, entre ellos, la exoneración del impuesto a la renta por 5, 8, 12 y 15 años.

Retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dividendos

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

Deducibilidad de costos y gastos para el impuesto a la renta

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

Impuesto único a la actividad bananera

- Mantiene la tarifa de hasta el 2% para la producción y venta local de banano, así como la atribución para modificarla por segmentos mediante decreto ejecutivo, dentro de los rangos de 1,25% y 2%; y, para reducirla hasta el 1% para el segmento de microproductores y actores de la economía popular y solidaria, cuyos montos de ingresos brutos anuales no superen el equivalente al doble del monto de los ingresos establecidos para la obligación de llevar contabilidad ($\$300,000 \times 2 = \$600,000$); se reduce hasta el 1% la tarifa, si el agricultor obtiene el certificado de cumplimiento de buenas prácticas agrícolas emitida por AGROCALIDAD.
- Se establece la tarifa del 3% (antes 2%) para la exportación de banano producido o no por el mismo sujeto pasivo, sobre el valor de facturación de exportación, restando el precio mínimo de sustentación fijado por el Ministerio de Agricultura, o el precio de compra pagado por el exportador al productor, si este fuere mayor al precio mínimo de sustentación, independiente del volumen exportado.
- Las tarifas aplicables a la producción, venta local o exportación de banano entre partes relacionadas, serán las establecidas anteriormente. Se elimina la disposición legal, por la cual el precio de las exportaciones entre partes relacionadas, se encuentran sujeto a un límite indexado, como precio mínimo.

Impuesto único a la actividad agropecuaria

- El valor de las ventas brutas, para el cálculo del impuesto a la renta, en ningún caso será inferior al precio de mercado o a los fijados por el Ministerio de Agricultura. Las exportaciones a partes relacionadas, no se podrán calcular con precios inferiores a un límite indexado anualmente con un indicador, que refleje la variación del precio internacional, bajo la metodología que establezca el Servicio de Rentas Internas.
- Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades podrán liquidar el impuesto único opcional,

aplicando sobre sus ingresos provenientes de actividades agropecuarias, en las etapas de producción y/o comercialización local o que se exporten, de acuerdo al rango de tarifas de las tablas progresivas establecidas. El impuesto a la renta único resultante de las tablas progresivas, no será inferior al retenido en la fuente, monto de retención que no está expresado de manera clara en la norma legal.

- El impuesto se paga sobre el resultado de aplicar a los ingresos del sujeto pasivo, la tarifa que corresponda observando la sumatoria de los ingresos del contribuyente, más el de sus partes relacionadas, dedicadas a la producción y/o exportación de bienes de origen agrícola.
- La actividad agropecuaria comprende bienes de origen agrícola (incluye la producción y cultivo de palma aceitera), avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes, que se mantengan en estado natural. Este régimen no aplica para la actividad bananera, forestal y tampoco para los contribuyentes que tengan integrado el procesamiento o industrialización de los productos agropecuarios.
- Este impuesto único es anual sujeto a retención en la fuente en porcentajes que serán establecidos por la administración tributaria, importes que constituyen crédito tributario para el pago del referido impuesto, sin que las retenciones efectuadas puedan ser inferior al monto del impuesto a pagar.

Anticipo de impuesto a la renta

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

Modificaciones al Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Transferencias e importaciones gravadas con tarifa 0%

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

Servicios digitales

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

Notas a los estados financieros (continuación)

existir intermediario en el proceso de pago, este último sumará el carácter de agente de retención.

- Para sustentar costos y gastos para el impuesto a la renta por la importación de servicios digitales, el sujeto pasivo deberá emitir la correspondiente liquidación de compra de bienes y prestación de servicios.

Modificaciones al impuesto a la salida de divisas (ISD)

Exenciones

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

Contribución Única y Temporal sobre ingresos gravados en 2019

Elementos de la contribución

- Los sujetos obligados al pago de la Contribución, son las sociedades que realicen actividades económicas, excepto las empresas públicas. El hecho generador se produce por haber generado ingresos gravados, iguales o superiores a US\$1 millón en el ejercicio fiscal 2018.
- La tarifa de la contribución se calcula con base al siguiente rango de la tabla progresiva: i) Desde 1,000,000 hasta 5,000,000 aplica una tarifa del 0,1%; Desde 5,000,001 hasta 10,000,000 aplica una tarifa del 0,15%; y, iii) Desde 10,000,001 en adelante aplica una tarifa del 0,20%. La cuantía de la contribución, en ningún caso, será superior al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

Notas a los estados financieros (continuación)

- La Contribución aplicará en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, y no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación del impuesto a la renta.

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

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

17. CAPITAL SOCIAL

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

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Número de participa- ciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportes de capital</u>	<u>% Partici- pación</u>
María Pilar Zambrano Vera	Ecuador	99,000	1	99,000	99%
Luis Remigio Correa Andrade	Ecuador	1,000	1	1,000	1%
		<u>100,000</u>		<u>100,000</u>	<u>100%</u>

Mediante escritura pública celebrada con fecha 12 de febrero de 2019 en la ciudad de Manta e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con fecha 13 de febrero del mismo año, se realizó la cesión de 50,000 participaciones valoradas a 1 dólar de los E.U.A. pertenecientes al Sr. Mariano Zambrano Vera a favor de la Sra. María Pilar Zambrano Vera y Sr. Luis Remigio Correa Andrade en 49,000 y 1,000 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía estaba conformado de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Número de participa- ciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportes de capital</u>	<u>% Partici- pación</u>
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

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

	Años	
	2017	anteriores
		Total
Errores en el cálculo del gasto por depreciación en activos fijos	(4,010)	90,086
Bajas de activos fijos	-	(29,866)
	(4,010)	60,220

20. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

		2019	2018
Ganancias por acciones	(1)	31,900	-
Dividendos ganados en inversiones		17,664	15,289
Recuperaciones de cartera (Véase Nota 7)		4,895	-
Intereses ganados con relacionadas		-	54
Otros	(2)	20,053	13,616
		74,512	28,959

(1) Corresponde a ganancias generadas en la compra de acciones de Manhost S.A. (Véase Nota 12).

(2) Al 31 de diciembre de 2019 incluye la reversión de anticipos recibidos de clientes por 14,891 provenientes de años anteriores.

Notas a los estados financieros (continuación)

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	2019	2018
Impuestos y contribuciones	45,712	53,724
Alicuotas	42,761	38,537
Depreciación (Véase Nota 10 y 11)	28,777	30,232
Administrativos	-	18,804
Servicios básicos	5,848	6,891
Honorarios profesionales y asesorías	3,298	5,296
Provisión por deterioro de cartera (Véase Nota 7)	-	4,895
Materiales y suministros	5,037	2,385
Mantenimiento y reparación	1,093	1,880
Otros	5,557	4,657
	<u>138,083</u>	<u>167,301</u>

22. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos financieros fueron como sigue:

	2019	2018
Intereses por préstamos con relacionadas	-	40,824
Comisiones bancarias	321	123
	<u>321</u>	<u>40,947</u>

23. OTROS EGRESOS

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios celebrada con fecha 6 de diciembre de 2019, la Compañía resuelve condonar una parte de la deuda que mantiene Ecoilsa S.A. por 17,078 (Véase Nota 9(a))

24. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2019, 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 3 La Pradera con un área de 6226 mts ²

Notas a los estados financieros (continuación)

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 3 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

25. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 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:

- La Fabril S.A.
- Johanna León Navarrete
- 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 2019 y 2018 la Compañía ha reconocido ingresos por arrendamiento por 93,223 y 160,524 respectivamente, de los cuales 58,962 (114,342 en el 2018) se generaron con relacionadas, equivalentes al 63% y 71% 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.

26. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE

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

27. 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 2019 y 2018, 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2019						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,528	2,805	9,672	110	-	14,115
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	200,802	467,881	2,915,317	3,584,000
	<u>1,528</u>	<u>2,805</u>	<u>210,474</u>	<u>467,991</u>	<u>2,915,317</u>	<u>3,598,115</u>
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>-</u>	<u>-</u>	<u>3,292,120</u>	<u>3,327,282</u>

28. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2019	2018
Acreedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas	3,598,115	3,327,282
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	12,005	-
Deuda neta	3,586,110	3,327,282
Total patrimonio	4,043,316	4,036,295
Total deuda neta y patrimonio	7,629,427	7,363,577
Ratio de endeudamiento	0.47	0.45

29. EVENTOS SUBSECUENTES

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