



MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

María Teresa Sociedad en Predios Rústicos

Guayaquil, 24 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos (la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos, al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de María Teresa Sociedad en Predios Rústicos, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

#SomosTuAliado

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual de la Administración (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe Anual de la Administración esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Sociedad, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de la Administración cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual de la Administración, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros reportaríamos este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Sociedad.

Otro asunto

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de auditoría, fechado 14 de marzo del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Sociedad por los estados financieros

La Administración de Maria Teresa Sociedad en Predios Rusticos, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

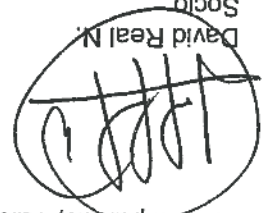
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Sociedad no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Maria Teresa Sociedad en Predios Rusticos
Guayaquil, 24 de abril del 2019

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardito Rios

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



David Real N. Socio
No. de Licencia Profesional: 4837

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		844	791
Impuestos por recuperar	7	1,913	3,596
Total activos corrientes		2,757	4,387
Activos no corrientes			
Propiedades	6	13,803,018	13,803,018
Total activos		13,805,775	13,807,405
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	34,735	34,524
Otros impuestos por pagar	7	1,500	3,968
Total pasivos		36,235	38,492
Patrimonio			
Capital social	9	300,000	300,000
Reservas		191,567	190,906
Resultados acumulados		13,277,973	13,278,007
Total patrimonio		13,769,540	13,768,913
Total pasivos y patrimonio		13,805,775	13,807,405

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

CPA. William Bustamante
Contadora General

MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota		2018	2017
6	Cargos de administración	(11,663)	(31,134)
	Otros ingresos, netos	12,500	32,207
	Utilidad antes de impuesto a la renta	837	1,073
	Impuesto a la renta	(210)	(412)
	Utilidad neta y resultado integral del año	627	661

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit por revaluación de activos	Adopción inicial a las NIIF	Reserva de Capital	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2017	300,000	19,128	171,629	11,670	12,078,518	1,194,113	3,194
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 28 de abril del 2017:							
Apropiación de reserva Legal	-	15	-	-	-	-	(15)
Apropiación de reserva facultativa	-	-	134	-	-	-	(134)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	861
Saldo al 31 de diciembre de 2017	300,000	19,143	171,763	11,670	12,078,518	1,194,113	3,706
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 23 de abril del 2018							
Apropiación de reserva Legal	-	66	-	-	-	-	(66)
Apropiación de reserva facultativa	-	-	596	-	-	-	(596)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	627
Saldo al 31 de diciembre de 2018	300,000	19,209	172,358	11,670	12,078,518	1,194,113	3,672
							13,769,540

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

MARIA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:		Nota	
Utilidad antes del impuesto a la renta		2018	2017
Cambios en activos y pasivos			
Impuestos por recuperar		1,683	837
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		211	(3,020)
Otras cuentas por pagar		-	692
Impuestos por pagar		(2,468)	(19,342)
Pago de impuesto a la renta		263	2468
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		(210)	(18,209)
Aumento neto (disminución neta) del efectivo y equivalentes de efectivo		53	(412)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		53	(18,621)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		791	19,412
		844	791

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez
Presidente

CPA. Miriam Bustamante
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

Maria Teresa Sociedad en Predios Rústicos (la "Sociedad") fue constituida en 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004 fue el cultivo y cosecha de caña de azúcar. En septiembre del 2004, la Sociedad suscribió un contrato de comodato con la Compañía Azucarera Valdez S.A. para la entrega de predios por un total de 2,410 hectáreas para el desarrollo de cultivos de caña de azúcar.

La Sociedad es una subsidiaria de la Compañía Azucarera Valdez S.A. por lo que los estados financieros de la Sociedad deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de la Compañía Azucarera Valdez S.A., los cuales se emiten por separado.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por el Presidente de la Sociedad el 22 de abril del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Maria Teresa Sociedad en Predios Rústicos, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades que son medidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2017.

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1

Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Sociedad

La Sociedad ha aplicado la siguiente norma por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

Debido a que la Sociedad no genera ingresos no fue aplicable la adopción de la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Sociedad a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generan utilidades distributivas. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero 2019
NIC 28	(Mejoras anuales ciclo 2015-2017). Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2020
NIC 1 y NIC 8 NIIF 3	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 17	Actaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2021
	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Sociedad se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Sociedad. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2018 y 2017 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos financieros

Clasificación

Como se describe en la Nota 2.10 desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La medición subsiguiente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sociedad a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo representados únicamente por pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por deterioro. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio, que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiantes se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Sociedad sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", en el estado de situación financiera.

2.5 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Sociedad determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Sociedad sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas", "Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas son obligaciones de pago por gastos asumidos por sus relacionadas. Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 30 días.

2.6 Propiedades

Las propiedades son inmuebles (terrenos) registrados inicialmente al costo. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades son registradas son medidas a su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. La revaluación se efectúa al menos cada 5 años por un perito independiente debidamente calificado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de estos activos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio en la cuenta de superávit por valuación de activos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se

clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable de las propiedades corresponde al Nivel 2, de acuerdo a la clasificación establecida por la NIIF 13.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Sociedad están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% y 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera

serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado impuesto a la renta diferido ya que considera que no existen diferencias temporarias de acuerdo a su interpretación de las disposiciones tributarias.

2.8 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

2.9 Resultados acumulados

Los resultados acumulados incluyen aquellos provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y los saldos de reservas de capital anterior a la adopción.

Provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Sociedad.

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Sociedad registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal en el año 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Sociedad. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Superávit por revaluación de activos

Representa el registro del efecto del incremento en el valor de los terrenos, como consecuencia de avalúos técnicos realizados por peritos independientes. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo podría ser transferido a resultados acumulados en la medida que se disponga del mismo.

2.10 Adopción de nuevas normas NIIF 9

NIIF 9 "Instrumentos financieros" -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos

financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuirá durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Sociedad decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay efectos significativos por la aplicación de NIIF 9.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Sociedad y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

- Valor razonable de las propiedades: Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado, bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable en función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Sociedad dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Vicepresidencia Financiera Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sociedad, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Sociedad, si es el caso.

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Sociedad al riesgo de moneda es irrelevante.

ii) Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Sociedad no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda.

(b) Riesgo de crédito

Debido a que la Sociedad no genera ingresos de actividades ordinarias no está expuesta al riesgo de crédito.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con calificación mínima de riesgo de "AAA-".

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

2018	2017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Cuentas por pagar a compañías relacionadas
Menos de 1 año	Menos de 1 año
34,735	34,524

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Debido a que su principal pasivo son obligaciones de pago por gastos asumidos por sus relacionadas, no se consideró necesario calcular el ratio de apalancamiento.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Corriente	2018	2017
Activos financieros medidos al costo amortizado	844	791
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	34,735	34,524
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por pagar a Compañías relacionadas, se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. PROPIEDADES

Composición:

Terrenos (1)	
2018	2017
13,803,018	13,803,018

(1) Al 31 de diciembre del 2018, representa el valor razonable de 2,410 hectáreas de terreno el cual fue entregado en comodato a Compañía Azucarera Valdez S.A para que haga uso de ellas, destinándolo para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar. (Nota 10).

7. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Sociedad no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2016 a 2018, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Otros impuestos

Impuestos por recuperar	
Crédito tributario IVA	
Retenciones en la fuente de IVA	
Otros impuestos por pagar	
Impuesto al valor agregado	
Retenciones en la fuente de IVA	
2018	2017
863	824
1,050	2,772
1,913	3,596
1500	
-	8
1,500	3,960
	3,968

c) Impuesto a la renta corriente

En el 2018 el anticipo mínimo de impuesto a la renta es de US\$210 (2017: US\$412). Dado que el impuesto a la renta causado fue menor que el anticipo mínimo calculado, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad constituyó a este último como impuesto a la renta corriente.

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

Cuentas por pagar:		Relación	Entidad del Grupo	Entidad del Grupo
Compañía Azucarera Valdez S.A.		Relación	Accionista	Entidad del Grupo
Rafca Sociedad en Predios Rústicos				
Victoria Sociedad en Predios Rústicos		Relación	Accionista	Entidad del Grupo
		2018	2018	2018
		4,742	14,840	15,153
		34,735	34,735	34,524
		2017	2017	2017
		4,531	14,840	15,153
		34,524	34,524	34,524

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas.

Reembolso de gastos		Relación	Accionista
Compañía Azucarera Valdez S.A.		Relación	Accionista
		2018	2018
		123,393	123,393
		2017	2017
		104,230	104,230

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado está representado por acciones con un valor nominal de US\$1.00, todas ordinarias y nominativas:

Nombre	Nacionalidad	Porcentaje
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Ecuador	99.99%
Industrial Inmobiliaria Chepan	Uruguay	0.01%
		100%

10. CONTRATOS

En agosto del 2004, la Sociedad, suscribió un contrato de comodato con la Compañía Azucarera Valdez S.A., para la entrega de 2,410 hectáreas de terrenos para que haga uso de ellas, destinándolas para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del contrato, cuya vigencia inicial fue de 5 años. En agosto del 2009, la Sociedad suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años adicionales.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Sociedad, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

MARÍA TERESA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)