

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INDICE

Páginas No.

Informe de los auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado del resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 27

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. En el ejercicio 2018, los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al arrendamiento que percibe por parte de tres compañías relacionadas por la utilización de terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión (notas 1, 8 y 17). Este arrendamiento representa el 98.21% del total de ingresos de la Compañía.

Otros asuntos:

4. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha abril 6 de 2018, contiene una opinión sin salvedades.

Información presentada en adición a los estados financieros:

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de la información adicional presentada en conjunto con los estados financieros, la cual comprende el Informe anual de la Administración a los Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

Página 2

Información presentada en adición a los estados financieros: (Continuación)

vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

7. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a 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 acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas importantes si, individualmente o en su conjunto, pueden preverse razonablemente que influyen 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección 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 una incorrección material debido a 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio 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 Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Página 3

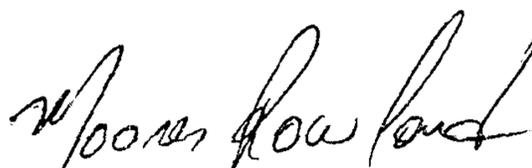
Responsabilidad del Auditor con la auditoria de los estados financieros: (Continuación)

revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

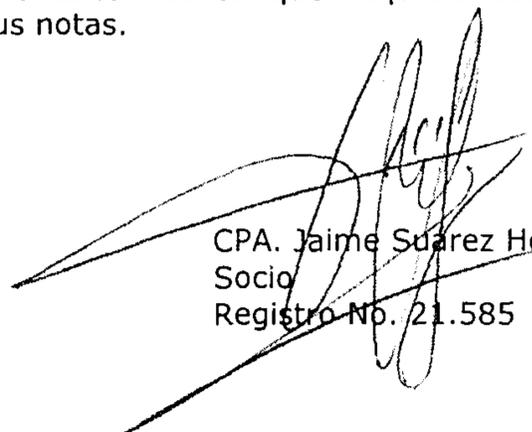
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

8. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.


MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 22 de 2019
Samborondón - Ecuador


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo en bancos	21,701	3,656
5	Cuentas por cobrar	35,206	3,040
6	Activo por impuestos corrientes	<u>61,450</u>	<u>53,977</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>118,357</u>	<u>60,673</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
7	Activos fijos, neto	516,225	986,723
8	Propiedades de inversión	666,951	19,330
9	Derecho fiduciario	258,990	258,990
	Otros activos no corrientes	<u>284</u>	<u>284</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,442,450</u>	<u>1,265,327</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u><u>1,560,807</u></u>	<u><u>1,326,000</u></u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
10	Obligaciones bancarias corto plazo	405,998	155,109
11	Cuentas por pagar	174,734	270,123
12	Pasivo por impuestos corrientes	16,091	16,864
13	Gastos acumulados por pagar	<u>19,724</u>	<u>9,010</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>616,547</u>	<u>451,106</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Obligaciones bancarias a largo plazo	8,553	17,884
14	Cuentas por pagar a largo plazo	<u>127,672</u>	<u>67,725</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>136,225</u>	<u>85,609</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>752,772</u>	<u>536,715</u>
	<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
15	Capital social	17,800	17,800
	Reserva legal	3,963	2,979
	Resultados acumulados	<u>786,272</u>	<u>768,506</u>
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>808,035</u>	<u>789,285</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u><u>1,560,807</u></u>	<u><u>1,326,000</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>INGRESOS:</u>		
17 Arrendamientos	<u>312,372</u>	<u>337,631</u>
TOTAL	<u>312,372</u>	<u>337,631</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
18 Gastos de administración	<u>(255,286)</u>	<u>(300,489)</u>
TOTAL	<u>(255,286)</u>	<u>(300,489)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	57,086	37,142
<u>OTROS INGRESOS (GASTOS):</u>		
Gastos financieros	<u>(23,130)</u>	<u>(13,065)</u>
Otros ingresos, netos	<u>4,099</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>(19,031)</u>	<u>(13,065)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	38,055	24,077
19 MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>(5,708)</u>	<u>(3,612)</u>
19 MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	<u>(13,597)</u>	<u>(10,626)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>18,750</u>	<u>9,839</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva por valuación	Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas	Subtotal	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	17,800	36,321	2,979	716,819	43,311	(37,784)	722,346	779,446
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	9,839	9,839	9,839
Reclasificación (nota 16)	0	(35,389)	0	0	0	35,389	35,389	0
Reclasificación	0	(932)	0	0	0	932	932	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,800	0	2,979	716,819	43,311	8,376	768,506	789,285
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	18,750	18,750	18,750
Apropiación	0	0	984	0	0	(984)	(984)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,800	0	3,963	716,819	43,311	26,142	786,272	808,035

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	274,103	449,826
Efectivo pagado a proveedores y trabajadores	(236,870)	(402,688)
Otros ingresos y (gastos), netos	(19,031)	(13,065)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>18,202</u>	<u>34,073</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activo fijo	(725,000)	(40,169)
Baja de activo fijo	<u>483,285</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(241,715)	(40,169)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</u>		
Préstamos bancarios recibidos, neto de cancelaciones	<u>241,558</u>	<u>6,882</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>241,558</u>	<u>6,882</u>
Aumento neto del efectivo	18,045	786
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>3,656</u>	<u>2,870</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>21,701</u>	<u>3,656</u>
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Dólares)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	17,119	9,839
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciación	64,592	63,797
15% participación de trabajadores en las utilidades	5,708	3,612
Impuesto a la renta de la Compañía	13,597	10,626
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución		
Cuentas por cobrar	(32,166)	112,195
Activo por impuestos corrientes	(7,473)	(4,671)
Aumento (Disminución)		
Cuentas por pagar	(35,442)	(118,542)
Pasivo por impuestos corrientes	(12,739)	(39,742)
Gastos acumulados por pagar	<u>5,006</u>	<u>(3,041)</u>
Total ajustes	<u>1,083</u>	<u>24,234</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>18,202</u></u>	<u><u>34,073</u></u>

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 26 de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 7 del mismo año. Su actividad principal es la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

En el ejercicio 2018, los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al arrendamiento que percibe por parte de AIFA S.A., Agritop S.A. y Technorent S.A. (compañías relacionadas) por la utilización de terrenos y edificios registrados como propiedades de inversión. Este arrendamiento representa el 98.21% del total de ingresos de la Compañía. En el año 2017, correspondía principalmente al arrendamiento que percibía de parte de AIFA S.A. y Agritop S.A. por la utilización de la mencionada propiedad de inversión, que representaba el 98.03% del total de ingresos de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía registra un solo colaborador que tiene el cargo de gerente general.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 28 de 2019. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha abril 22 de 2018.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Base de medición.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Ciertas partidas de activos fijos (Terrenos y edificios) y la propiedad de inversión, fueron medidas a valor razonable para efectos de aplicar por primera vez las NIIF. La Compañía no ha realizado nuevos avalúos de terrenos y edificios, en razón que las NIIF para PYMES permiten mantener al costo los elementos de activos fijos. La propiedad de inversión bajo NIIF para PYMES requiere ser presentada a valor razonable.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha revaluado terrenos y edificios registrados como propiedad de inversión, en razón que su valor en libros no excede el valor razonable de los bienes.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y

2. **BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

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

Las políticas contables indicadas a continuación, han sido adoptadas por la Compañía de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Activos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende las categorías de "efectivo en bancos" y "cuentas por cobrar", que incluyen básicamente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y no relacionadas por arrendamientos, préstamos a empleado y otras. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

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

- **Efectivo en bancos:** Esta presentado al costo o valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. Su saldo está integrado por depósitos en cuentas corrientes bancarias.
- **Cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar están clasificadas como activo corriente por cuanto su vencimiento es de hasta 12 meses.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y no relacionadas que representan importes adeudados a la Compañía por arredramientos, en el curso normal de las operaciones, son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado en razón que no generan intereses y son exigibles en 15 días plazo contados desde la emisión de la respectiva factura; y las cuentas por cobrar a empleado y otras que corresponden a desembolsos realizados por la Compañía recuperables a corto plazo por préstamo e importe reembolsable, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía no ha requerido del registro de provisión para cuentas incobrables, en razón que su cartera es totalmente recuperable.

- **Baja de un activo financiero:** Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia.
- **Deterioro de un activo financiero:** La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no se han determinado indicios de deterioro de los activos financieros.

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

Activos fijos, neto.- Están registrados inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro de los activos. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Embarcación	5%
Vehículos	10%
Otros	10% y 20%

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Propiedad de inversión.- Representa edificios y terrenos mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas. La propiedad de inversión no es ocupada por la Compañía.

La propiedad de inversión es reconocida inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Después del reconocimiento inicial la propiedad de inversión es medida al costo más el avalúo que corresponde a su valor razonable. El avalúo practicado por la Compañía a la propiedad de inversión fue realizado como resultado de la adopción por primera vez de las NIIF (ejercicio 2011).

El aumento en el valor de la propiedad de inversión como resultado del avalúo, es registrado con débito a la propiedad de inversión y crédito a reserva por valuación en el patrimonio. En cambio si el resultado del avalúo es una disminución, tal importe deberá ser reconocido con un gasto en el estado del resultado integral. Si posteriormente la propiedad de inversión incrementa su valor, tal aumento será reconocido como ingreso en el estado del resultado integral.

El saldo de la reserva por valuación en el patrimonio, es transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca eventualmente la venta de la propiedad de inversión.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad de inversión, son calculadas comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral. El valor en libros de la propiedad de inversión es castigado inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Derecho fiduciario.- Representa aportación realizada a un patrimonio autónomo en calidad de fiducia administrativa, sin la transferencia de dominio respecto del bien aportado, que comprende un bien inmueble. El Fideicomiso constituido tiene por naturaleza el mantenimiento, tenencia y administración de los bienes aportados, mismo que se encuentra a cargo de una Fiduciaria con domicilio en Ecuador. Este derecho fiduciario proviene de una transacción realizada entre los años 2014 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la depreciación del bien inmueble comprendido en el patrimonio autónomo no ha sido registrada desde el ejercicio 2015. Su efecto no ha sido determinado por la Administración de la Compañía.

Deterioro de activos no financieros.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos no financieros, no pueda ser recuperado.

Pasivos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende la categoría de "obligaciones bancarias a corto y largo plazo", y "cuentas por pagar a corto y largo plazo" que incluyen principalmente cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas y a proveedores relacionadas. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Las cuentas por pagar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificadas como pasivo corriente cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como pasivo no corriente cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

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

- **Obligaciones bancarias a corto y largo plazo:** Son registradas al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, son presentados en el estado del resultado integral en la cuenta de gastos financieros.
- **Cuentas por pagar a corto y largo plazo:** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas que corresponden a préstamos para capital de trabajo, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, las cuentas por pagar a proveedores que representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales en el curso normal de los negocios, son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, debido a que no generan intereses y son pagaderas hasta en 30 días plazo.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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

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

Gastos acumulados por pagar.- Están constituidos principalmente por los beneficios sociales siguientes clasificados como pasivos corrientes:

- **Participación de trabajadores en las utilidades:** La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.
- **Vacaciones:** Son registradas al costo sobre la base del devengado.
- **Décimo tercer sueldo y Décimo cuarto sueldo:** Son provisionados y pagados de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo acreedor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera de las NIIF", sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - reserva por valuación", originado por el ajuste a valor de mercado de ciertos activos fijos y de la propiedad de inversión, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. El saldo de la cuenta reserva por valuación puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía, o cuando se produzca la baja o la venta del mismo.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados mensualmente al momento de la emisión de las facturas de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

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

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

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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

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

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

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

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

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

4. **EFFECTIVO EN BANCOS**

- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa efectivo depositado en bancos locales por US\$. 21,701 y US\$. 3,656; respectivamente.

5. **CUENTAS POR COBRAR**

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

5. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Cientes:		
Compañías relacionadas:		
Agritop S.A.	11,134	787
Technorent S.A.	4,160	0
AIFA S.A.	1,232	722
No relacionados	1,284	1,531
Empleado	8,978	0
Reembolso	<u>8,418</u>	<u>0</u>
Total	<u>35,206</u>	<u>3,040</u>

Cientes relacionados y no relacionados.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan importes por cobrar por arriendos, los cuales deben ser cancelados a la Compañía en 15 días plazo contados desde la fecha de emisión de la factura, en el caso de clientes relacionados. Los clientes no relacionados no disponen de crédito.

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan créditos tributarios por US\$. 61,450 (Retenciones en la fuente por US\$. 60,537 y el Impuesto al Valor Agregado generado en compras por US\$. 913) y por US\$. 53,977; respectivamente (Retenciones en la fuente por US\$. 46,730 y el Impuesto al Valor Agregado generado en compras por US\$. 7,247). Las retenciones en la fuente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses, en el pago del impuesto a la renta que cause la Compañía, en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

7. ACTIVOS FIJOS, NETO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Terrenos	323,201	462,241
Edificios	184,473	1,030,266
Embarcación	100,887	100,887
Vehículos	83,911	83,911
Otros	<u>8,644</u>	<u>8,643</u>
Subtotal	701,116	1,685,948
Menos: Depreciación acumulada	(<u>184,891</u>)	(<u>699,225</u>)
Total	<u>516,225</u>	<u>986,723</u>

En los años 2018 y 2017, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto - Pasan:	986,723	1,010,351

7. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto - Vienen:	986,723	1,010,351
Más: Adiciones	725,000	40,169
Menos: Baja por venta de cuota de terreno	(483,285)	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión - Terrenos costo (nota 8)	(108,000)	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión - Terrenos costo revaluado (nota 8)	(272,755)	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión - Edificios costo (nota 8)	(537,000)	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión - Edificios costo revaluado (nota 8)	(308,793)	0
Más: Transferencia de depreciación acumulada a propiedad de inversión (nota 8)	578,927	0
Menos: Cargo anual de depreciación	(64,592)	(63,797)
Saldo Final, neto	<u>516,225</u>	<u>986,723</u>

Adiciones. - Representa adquisición de terreno a Crolcorp S.A. valorado en USD 725,000, elevada a Escritura Pública de septiembre 10 de 2018, celebrada ante el Notario Público Vigésimo Octavo de Guayaquil, inscrita ante el Registro Municipal de la Propiedad de Samborondón de octubre 11 de 2018. El terreno es un lote signado con la letra "D" de la Lotización denominada "Manglero", ubicado en el kilómetro 3 de la vía a Samborondón, el cual tiene un área de 1,749.63 metros cuadrados. La propiedad es transferida a la Compañía sin reserva, ni limitación alguna, así como la posesión, uso y goce. Esta compra dispuso de una Carta de Garantía extendida por el Banco Bolivariano S.A. por US\$. 725,000.

La adquisición del referido terreno, fue cancelada por la Compañía con préstamo concedido por el Banco Bolivariano S.A. por US\$. 241,667 (nota 10). La diferencia por US\$. 483,333 fue cubierta en efectivo por Salelgi S.A..

Posteriormente, la Compañía vendió una cuota del 66.66% del terreno adquirido a Crolcorp S.A., a Salelgi S.A. en US\$. 483,333 (costo de adquisición según registros contables: US\$. 483,285). Este importe fue recibido por la Compañía mediante transferencia bancaria realizada en septiembre 7 de 2018. Esta venta fue elevada a Escritura Pública de diciembre 28 de 2018, celebrada ante el Notario Público Vigésimo Octavo de Guayaquil, inscrita ante el Registro Municipal de la Propiedad de Samborondón en febrero 7 de 2019.

8. PROPIEDAD DE INVERSION

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Edificios	845,793	0
Terrenos	<u>400,085</u>	<u>19,330</u>
Subtotal	1,245,878	19,330
Menos: Depreciación acumulada	(578,927)	0
Total	<u>666,951</u>	<u>19,330</u>

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN (Continuación)

En los años 2018 y 2017, el movimiento de la propiedad de inversión fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	19,330	19,330
Más: Transferencia de activos fijos - Terrenos costo (nota 7)	108,000	0
Más: Transferencia de de activos fijos - Terrenos costo revaluado (nota 7)	272,755	0
Más: Transferencia de activos fijos - Edificios costo (nota 7)	537,000	0
Más: Transferencia de activos fijos - Edificios costo revaluado (nota 7)	308,793	0
Menos: Transferencia de depreciación acumulada (nota 7)	(578,927)	0
Saldo Final, neto	<u>666,951</u>	<u>19,330</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa costo de adquisición de un terreno por US\$. 19,330 (nota 11) ubicado en el sector Barandua II en la provincia de Santa Elena - Ecuador, con superficie de 375 metros cuadrados, Esta propiedad dispone de Escritura Pública de Compraventa de fecha octubre 6 de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad de la provincia de Santa Elena en marzo 19 de 2015. Actualmente el terreno no está siendo utilizado para ningún propósito.

9. DERECHO FIDUCIARIO

Mediante Escritura pública de fecha diciembre 31 de 2014, fue cedido a la Compañía el derecho fiduciario parcial correlativo a un inmueble signado con el "número 11" de la "manzana O", de la Urbanización La Puntilla, ubicada en el cantón Samborondón de la provincia del Guayas. Dicho inmueble está aportado a un patrimonio autónomo en un Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso La Puntilla Ciento Veinticinco" que fue constituido en septiembre 13 de 2011, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón en marzo 8 de 2012.

Este Fideicomiso tiene por naturaleza el mantenimiento, tenencia y administración de los bienes aportados, mismo que se encuentra a cargo de la Fiduciaria: MMG Trust Ecuador. El inmueble en general es una edificación bifamiliar que comprende 2 departamentos (planta alta y baja) y 2 parqueos situados en la planta baja.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO Y A LARGO PLAZO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Banco Bolivariano S.A.</u>		
Obligaciones corto plazo	405,998	155,109
Obligaciones largo plazo	<u>8,553</u>	<u>17,884</u>
Total	<u>414,551</u>	<u>172,993</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO Y A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2018, representan importes de cinco operaciones de crédito para capital de trabajo, con tasas de interés fluctuantes entre 8%, 8.25% y 9.63% anual, con vencimientos en diciembre 31 de 2018, enero 10, marzo 19 y abril 19 de 2019; así como en noviembre 19 de 2020. Estas operaciones a corto plazo incluyen US\$. 241,667 utilizados para adquirir terreno revelado en la nota 7 adjunta. Las operaciones de crédito están garantizadas con pagares suscritos por la gerencia general y prenda comercial ordinaria sobre un vehículo valorado en US\$. 46,590.

11. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Compañía relacionada:		
Agritop S.A.	120,000	141,543
Proveedores	53,006	102,706
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IEES	1,728	2,374
Anticipos de clientes	<u>0</u>	<u>23,500</u>
Total	<u>174,734</u>	<u>270,123</u>

Compañía relacionada.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan financiamientos entregados por Agritop S.A. principalmente hasta el ejercicio 2012, que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta presenta disminución por US\$. 21,573 que corresponde básicamente a reclasificación de costo de un terreno por US\$. 19,330 (nota 8) a cuentas por pagar a largo plazo (nota 14).

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan adquisiciones de bienes y servicios que no devengan interés y que vencen en 30 días plazo. Al 31 de diciembre de 2017, incluye cuenta por pagar a Crolcorp S.A. por US\$. 40,238 reclasificada en el año 2018 a cuentas por pagar a largo plazo (nota 14).

12. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, representa principalmente el impuesto a la renta por pagar de la Compañía por US\$. 13,597 (US\$. 10,626 al 31 de diciembre de 2017) y el Impuesto al Valor Agregado - IVA por US\$. 1,663 (US\$. 4,580 al 31 de diciembre de 2017).

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
..15% Participación de trabajadores	5,708	3,612
..Vacaciones	2,074	3,619
..Décimo tercer sueldo (Bono Navideño)	667	916
..Décimo cuarto sueldo (Bono Escolar)	<u>290</u>	<u>312</u>
Subtotal - Pasan:	<u>8,739</u>	<u>8,459</u>

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Subtotal - Vienen:	8,739	8,459
Otros:		
..Intereses	<u>10,985</u>	<u>551</u>
Total	<u>19,724</u>	<u>9,010</u>

Beneficios sociales.- En los años 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	8,459	9,029
Más: Provisiones	19,054	22,631
Menos: Pagos	<u>(18,774)</u>	<u>(23,201)</u>
Saldo Final, neto	<u>8,739</u>	<u>8,459</u>

14. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Compañía y partes relacionadas:		
Accionistas	67,725	67,725
Agritop S.A. (nota 11)	19,330	0
Crolcop S.A. (nota 11)	40,238	0
Otras	<u>379</u>	<u>0</u>
Total	<u>127,672</u>	<u>67,725</u>

Accionistas.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan financiamientos recibidos por la Compañía que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, está representado por 17,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, de propiedad de las sociedades ecuatorianas: TB HOLDING S.A. TBHOLDING con el 99% y AGRICOLA DOLE AGRIDOLE S.A. con el 1%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2018 en febrero 11 de 2019 y el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 14 de 2018.

16. ABSORCION DE PÉRDIDAS

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 27 de 2017, fue aprobada la reclasificación de aportes para futuro aumento de capital por US\$. 35,389 a utilidades retenidas, con el propósito de absorber la pérdida del ejercicio 2016. El registro de los aportes para futuro aumento de capital por US\$. 35,389; fueron inicialmente aprobados por las Juntas Generales de Accionistas de abril 6 de 2016 (por utilidades del ejercicio 2015) y abril 9 de 2014 (por utilidades del ejercicio 2013). Mediante Acta de Junta General de Accionistas de abril 22 de 2018, fue aprobada la absorción de pérdidas de los ejercicios 2011 y 2012 por US\$. 2,395 con la utilidad neta del ejercicio 2017 deducida la apropiación de la reserva legal. El saldo de utilidades del ejercicio 2017 por US\$. 6,460 forman parte de las utilidades retenidas al 31 de diciembre de 2018.

17. ARRENDAMIENTOS

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Clientes - Compañías relacionadas:		
AIFA S.A.	167,050	121,600
Agritop S.A.	117,250	209,400
Technorent S.A.	22,500	0
Clientes - No relacionados:		
Restbar S.A.	3,454	3,454
Química Sagal Ecuador Quimisagal S.A.	<u>2,118</u>	<u>3,177</u>
Total	<u>312,372</u>	<u>337,631</u>

18. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Sueldos y bonificación especial	100,947	139,346
Depreciación	64,592	63,797
Impuestos y contribuciones	33,143	10,332
Beneficios sociales	22,086	25,776
Seguro social	13,342	18,546
Agua, energía eléctrica y teléfono	7,308	10,517
Mantenimientos y reparaciones (y de embarcación en el año 2018)	5,940	21,526
Honorarios y servicios prestados	4,759	4,925
Gastos de vehículo	2,371	0
Pasajes aéreos	0	4,772
Otros	<u>798</u>	<u>952</u>
Total	<u>255,286</u>	<u>300,489</u>

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
UTILIDAD CONTABLE: Pasan:	38,055	24,077

**19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
UTILIDAD CONTABLE: Vienen:	38,055	24,077
▪ Menos: 15% Participación de trabajadores en las utilidades	(5,708)	(3,611)
▪ Más: Gastos no deducibles	<u>22,039</u>	<u>22,037</u>
BASE IMPONIBLE	<u>54,386</u>	<u>42,503</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO – Tarifa 25%	<u>13,597</u>	<u>10,626</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las tarifas de impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente para dichos ejercicios, corresponden al 25% y al 22% en su orden. No obstante, la tarifa se incrementa en tres puntos porcentuales; es decir 28% y 25% respectivamente; si dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente que posea una participación igual o superior al 50% y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador; también aplica si la sociedad tuviera accionistas sobre cuya composición societaria, haya incumplido su deber de informar sobre la misma a la Autoridad Tributaria, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

De acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 450 de mayo 17 de 2011, Reformado en diciembre 20 de 2018, una sociedad es categorizada como pequeña empresa, cuando corresponde a una unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre US\$. 300,001 y US\$. 1,000,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó a la Base Imponible del impuesto a la renta, la tarifa del 25% del impuesto a la renta, considerando la disposición legal del segundo artículo innumerado posterior al Art. 37.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que establece una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales (Reforma legal expedida en el Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, aplicable para el ejercicio 2018). A la fecha de emisión del presente in forme (marzo 22 de 2019) el procedimiento para la aplicación de este beneficio no ha sido expedido por el Comité de Política Tributaria.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto a la renta	<u>5,469</u>	<u>5,906</u>
Impuesto a la renta causado	<u>13,597</u>	<u>10,626</u>
Impuesto a la renta a liquidar (importe mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta)	<u>13,597</u>	<u>10,626</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el movimiento del impuesto a la renta a pagar fue el siguiente:

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	13,597	10,626
Menos:		
- Retenciones en la fuente realizadas en el año	(25,076)	(27,159)
- Retenciones en la fuente de años anteriores	(35,460)	(18,928)
SALDO (A FAVOR) POR PAGAR	(46,939)	(35,461)

Las declaraciones del impuesto a la renta de los ejercicios fiscales 2015 al 2017, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A más de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas reveladas en las notas 5, 11, 14 y 17 adjuntas, en los años 2018 y 2017 la Compañía registró sueldos, salarios, beneficios sociales y otras bonificaciones, correspondientes al personal ejecutivo y gerencia clave cuyos importes son revelados en resumen a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Sueldos y bonificación especial	100,947	139,346
Beneficios sociales	22,086	25,776

21. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía tiene entregada en garantía como codeudor bienes de su propiedad valorados en US\$. 1,503,653 y en US\$. 1,264,517, respectivamente. Estos bienes comprenden un departamento ubicado en Guayaquil en el Edificio "Torre La Esmeralda", y lote de terreno y edificación ubicados en Samborondón, para garantizar operación de crédito concedida por el Banco Bolivariano S.A. a favor de AIFA S.A. (Una compañía relacionada).

22. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene suscritos principalmente contratos de arrendamiento con las compañías relacionadas: AIFA S.A. y Agritop S.A. de enero 3 de 2018 y con Technorent S.A. de mayo 3 de 2018. Estos contratos tienen una duración de 1 año plazo.

23. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

23. **ADMINISTRACION DE RIESGOS (Continuación)**

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **Riesgo de Mercado.**- Está relacionado con los cambios en los precios de mercado, surgidos entre otros aspectos principalmente por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés que podrían afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. La Administración de la Compañía considera no estar expuesta al riesgo de mercado por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés; en razón que no efectúa transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense, sus activos y pasivos financieros mantenidos con clientes y proveedores; respectivamente, no generan o no devengan intereses, y las obligaciones bancarias que mantiene a corto y largo plazo están pactadas a una tasa de interés fija.
- **Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en bancos y a las cuentas por cobrar a clientes. En cuanto al efectivo mantenido en bancos en cuentas corrientes, la Administración de la Compañía solo realiza operaciones con instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo independientemente efectuadas, determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo del efectivo depositado. En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes, la Administración de la Compañía considera que el riesgo crediticio se encuentra mitigado, debido a que sus arrendamientos son efectuados principalmente con compañías relacionadas que han representado en los años 2018 y 2017 el 98.21% y 98.03% respectivamente, del total de ingresos de la Compañía, importes que son recuperados máximo en 15 días posteriores de haber emitido la factura correspondiente, no habiendo existido problemas significativos de cobranza.
- **Riesgo de liquidez.**- La Administración de la Compañía tiene establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

24. **LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

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

25. **LEGISLACION FISCAL APROBADA**

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de

25. **LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)**

Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

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

ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:

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

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

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

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

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

REMISIÓN:

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.

25. **LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)**

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

OTROS TEMAS:

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.
- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1,5 por mil sobre los activos totales.

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

26. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 22 de 2019) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
