

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### **(1) Entidad que Reporta**

Exicentro S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, según escritura pública del 15 de junio del 1990 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 27 de julio 1990; su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección de sus oficinas administrativas es en el Centro Comercial Policentro local 32, Guayaquil - Ecuador.

La Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social es de 50 años contados desde la fecha de inscripción en el registro mercantil. Se encuentra inscrita en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0991093222001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 58328 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### **(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

##### **(a) Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de Exicentro S.A. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de diciembre del 2018.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 4 de abril de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas.

##### **(b) Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

##### **(c) Moneda Funcional y de Presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la NIIF para las PYMES Sección 30 “Conversión de la moneda extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

##### **(d) Uso de Estimados y Juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

#### **i Juicios**

En relación con juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **ii Supuestos e Incertidumbres en Estimación**

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 4 - Determinación de Valores Razonables
- Nota 5 - Administración del Riesgo Financiero
- Nota 8 - Propiedades

### **(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

#### **(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

#### **(b) Instrumentos Financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

##### **i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja**

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

##### Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

#### iii. Efectivo en bancos

El efectivo en bancos se compone de los depósitos en bancos; valores sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### iv. Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las otras cuentas por cobrar.

#### Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial,

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

#### Capital social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

#### (c) Propiedades y

##### i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades se presentan principalmente a su costo de adquisición.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes de una partida de propiedades poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Los bienes incluidos en propiedades no poseen restricciones de titularidad y no están entregados en garantía de obligaciones.

##### ii. Costos posteriores

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades son reconocidos en resultados cuando se incurren.

##### iii. Depreciación

La depreciación de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades.

Los elementos de propiedades se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

**Exicentro S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

|           | Vidas<br>útiles<br>estimadas en<br>años |
|-----------|-----------------------------------------|
| Edificios | 20                                      |

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### **ii. Activos no Financieros**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo.

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

#### **(e) Provisiones y Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

#### **(f) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos**

Los ingresos de una transacción, que suponga la prestación de servicios, se registra cuando pueda ser estimado con habilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- (c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con Habilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con Habilidad.

#### **Ingresos por arrendamiento**

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

#### **(g) Costos Financieros**

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

#### **(h) Impuesto a la Renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

##### Impuesto corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

##### Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las siguientes diferencias temporales: (i) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y, (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

#### **(4) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

##### **(a) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

El valor razonable de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

##### **(b) Propiedades**

El valor razonable de las propiedades es reconocido como costo atribuido corresponde al monto estimado por un perito independiente contratado por la Compañía, dicho valor se basa en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares, cuando es disponible dicho precio, o el costo de reposición si un precio de mercado no estaba disponible. Este valor razonable es el precio por el cual un activo podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

##### **(c) Pasivos Financieros no Derivados**

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de los documentos por pagar, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

#### **(5) Administración del Riesgo Financiero**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

## Exicentro S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

#### (a) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar.

#### Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

|                          |      | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|--------------------------|------|---------------|---------------|
| Efectivo en bancos       | US\$ | 30.259        | 5.747         |
| Otras cuentas por cobrar |      | <u>7.323</u>  | <u>40.022</u> |
|                          | US\$ | <u>37.582</u> | <u>45.769</u> |

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas, sin embargo, este se considera menor ya que sus clientes son compañías referenciadas.

#### (b) Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo y equivalentes de éste, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

## Exicentro S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### (c) 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 Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

#### (d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

#### Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año; tampoco existe un plan de compra-venta de acciones definido.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

|                                |      | 2018    | 2017    |
|--------------------------------|------|---------|---------|
| Total pasivos                  | US\$ | 80.607  | 20.710  |
| Menos: efectivo y equivalentes |      |         |         |
| a efectivo                     |      | 30.259  | 5.747   |
| Deuda neta                     | US\$ | 50.348  | 14.963  |
| Total patrimonio               | US\$ | 151.143 | 123.887 |
| Índice deuda-patrimonio        |      |         |         |
| ajustado                       |      | 0,33    | 0,12    |

**Exicentro S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(6) Efectivo en bancos**

El detalle de efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

|                         |      | <u>2018</u>          | <u>2017</u>         |
|-------------------------|------|----------------------|---------------------|
| Depósitos en bancos (a) | US\$ | <u>30.259</u>        | <u>5.747</u>        |
|                         | US\$ | <u><u>30.259</u></u> | <u><u>5.747</u></u> |

a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

**(7) Otras cuentas por cobrar**

El detalle de otras cuentas por cobrar es el siguiente:

|                                   |      | <u>2018</u>         | <u>2017</u>          |
|-----------------------------------|------|---------------------|----------------------|
| Anticipos (a)                     | US\$ | -                   | 32.000               |
| Impuestos por recuperar (nota 10) |      | <u>7.323</u>        | <u>8.022</u>         |
|                                   | US\$ | <u><u>7.323</u></u> | <u><u>40.022</u></u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2017 anticipo corresponde a compra de bien inmueble ubicado en el Edificio Riverfront I, del cantón Guayaquil.

Las otras cuentas por cobrar no generan intereses y el plazo de cobro es de hasta 360 días.

La Administración de la Compañía no ha reconocido ninguna provisión para cuentas dudosas debido a que considera que no existen indicios de deterioro de estos saldos.

**(8) Propiedades**

Un detalle de las propiedades al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

|                        |      | <u>2018</u>           | <u>2017</u>          |
|------------------------|------|-----------------------|----------------------|
| Edificios              | US\$ | <u>232.417</u>        | <u>128.906</u>       |
|                        | US\$ | <u>232.417</u>        | <u>128.906</u>       |
| Depreciación acumulada |      | <u>(38.249)</u>       | <u>(30.078)</u>      |
|                        | US\$ | <u><u>194.168</u></u> | <u><u>98.828</u></u> |

**Exicentro S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Durante el 2018 y 2017, los movimientos de las propiedades fueron los siguientes:

|                              |      | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|------------------------------|------|----------------|----------------|
| Saldo al inicio del año neto | US\$ | 98.828         | 105.273        |
| Mas (menos)                  |      |                |                |
| Adiciones                    |      | 103.511        | -              |
| Depreciaciones               |      | <u>(8.171)</u> | <u>(6.445)</u> |
| Saldo al final del año       | US\$ | <u>194.168</u> | <u>98.828</u>  |

El gasto de depreciación es reconocido como parte de los gastos de administración en el estado de resultados integrales.

**(9) Otras cuentas y gastos por pagar**

El detalle de otras cuentas y gastos por pagar es el siguiente:

|                              |      | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|------------------------------|------|---------------|---------------|
| Otras cuentas por pagar (a)  | US\$ | 72.920        | 16.556        |
| Impuestos por pagar (nota10) |      | <u>7.687</u>  | <u>4.154</u>  |
|                              | US\$ | <u>80.607</u> | <u>20.710</u> |

a) Incluye principalmente cuenta por pagar a accionistas, por concepto de préstamo para compra de bien inmueble, ubicado en el Edificio Riverfront I, del cantón Guayaquil.

**(10) Impuestos por recuperar y por pagar**

El siguiente es un resumen de los impuestos por recuperar y por pagar:

|                          |      | <u>2018</u>  | <u>2017</u>  |
|--------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>Por recuperar</b>     |      |              |              |
| Crédito tributario IVA   | US\$ | 1.552        | 3.278        |
| Crédito tributario renta |      | <u>5.771</u> | <u>4.744</u> |
|                          | US\$ | <u>7.323</u> | <u>8.022</u> |
| <b>Por pagar</b>         |      |              |              |
| Impuesto a la renta      | US\$ | 7.687        | 3.579        |
| Retenciones en la fuente |      | <u>-</u>     | <u>575</u>   |
|                          | US\$ | <u>7.687</u> | <u>4.154</u> |

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### **(11) Impuestos**

##### Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2015 a 2017 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

##### Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta hasta el año 2018 es del 25%, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se aplicara la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más los tres puntos porcentuales adicionales se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más de 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

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

##### Anticipo de impuesto a la renta

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

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

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

**Exicentro S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de impuesto a la renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

|                                                  |      | <u>2018</u>         | <u>2017</u>         |
|--------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta | US\$ | 34.943              | 16.265              |
| Mas (menos)                                      |      |                     |                     |
| Gastos no deducibles                             |      | -                   | -                   |
| Utilidad gravable                                |      | <u>34.943</u>       | <u>16.265</u>       |
| Tasa de impuesto a la renta                      |      | <u>22%</u>          | <u>22%</u>          |
| Provision por impuesto a la renta                |      | <u>7.687</u>        | <u>3.578</u>        |
| Anticipo mínimo de impuesto a la renta           |      | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
| Provisión para impuesto a la renta corriente     | US\$ | <u><u>7.687</u></u> | <u><u>3.578</u></u> |

Crédito Tributario por cobrar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

|                                                 |      | <u>2018</u>         | <u>2017</u>           |
|-------------------------------------------------|------|---------------------|-----------------------|
| Impuesto a la renta corriente                   | US\$ | 7.687               | 3.578                 |
| <b>Menos:</b>                                   |      |                     |                       |
| Retenciones de impuesto a la renta en la fuente |      | (4.605)             | (4.386)               |
| Crédito tributario de años anteriores           |      | <u>(1.166)</u>      | <u>(358)</u>          |
|                                                 | US\$ | <u><u>1.916</u></u> | <u><u>(1.166)</u></u> |

Dividendos en efectivo

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

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la

## **Exicentro S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

#### Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

#### Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean

## Exicentro S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

#### Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad, y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento de Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son las siguientes:

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
  - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
  - 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 preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores 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 tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la salida de divisas a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

## (12) Patrimonio

### (a) Capital Social

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0,04 cada una. Los accionistas tenedores de estas acciones tienen derecho a recibir dividendos según éstos sean declarados y tienen derecho a un voto por acción en las reuniones de la Compañía. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| Accionistas                     | País    | Número de acciones | Valor de cada acción | Porcentaje de participación % | Valor nominal |
|---------------------------------|---------|--------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
| Inmobiliaria Santa Daniela S.A. | Ecuador | 9.600              | 0,04                 | 48%                           | 384,00        |
| Adum Ziade Marjorie Olga        | Ecuador | 10.399             | 0,04                 | 52%                           | 415,96        |
| Adum Ziade Nalvija Alexandra    | Ecuador | 1                  | 0,04                 | 0%                            | 0,04          |
|                                 |         | <u>20.000</u>      |                      | <u>100%</u>                   | <u>800,00</u> |

**Exicentro S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**(13) Gastos generales**

Un resumen de los gastos generales por su naturaleza se resume a continuación:

|                            |      | 2018          | 2017          |
|----------------------------|------|---------------|---------------|
| Servicios prestados        | US\$ | 4.819         | 30.497        |
| Depreciaciones             |      | 8.171         | 6.445         |
| Impuestos y contribuciones |      | 10.062        | 686           |
| Otros gastos               |      | 1.687         | 933           |
|                            | US\$ | <u>24.739</u> | <u>38.561</u> |

**(14) Eventos Subsecuentes**

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