

MASCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía MASCORP S.A. fue constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública celebrada el 06 de septiembre de 1991 con domicilio en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. 91-2-1-1-0002746, siendo su actividad principal la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive las sujetas al régimen de propiedad horizontal, pudiendo tomar, para la venta o comercialización inmobiliaria de terceros.

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Operaciones. - La compañía inicio sus operaciones en el año 1991.

Entorno Económico. - Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Transcurrido el año 2018, se pueden señalar que la economía ecuatoriana decreció en el -0.20%, en disminución con el decrecimiento del -1.5% del ejercicio anterior, este descenso importante en su decrecimiento se debe básicamente al repunte aumento del precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente (+/-) US\$32.10, en el 2016 a Us\$42.75 en el año 2017, las expectativas de subida de precios del petróleo para el 2018 son alentadoras a la fecha de este informe bordea por arriba de los Usd.\$50.00 el barril, lo cual el estado ecuatoriano se beneficiaría con un incremento importante en sus ingresos para el año 2018, lo cual ayudaría a su crecimiento previsto en un 2% aproximadamente; el financiamiento proveniente de organismos multilaterales, para reactivar la economía, adicionalmente a esto se prevé un paquete de medidas económicas que el Gobierno pretende activar; como es la disminución del pago del anticipo al impuesto a la renta para el 2018.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación

La NIIF 9, especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar, vender partidas no financieras.

Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros. Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidos al costo amortizado.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el INGRESOS activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.2 Bases de Presentación de los Estados Financieros.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

2.3. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

El 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de MASCORP S.A., por ser una empresa Pymes del Tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante

2.4. Transacciones en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros de la entidad individual, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

A continuación, se resumen las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

2.7. Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

2.8. Inventarios

La compañía no mantiene cuentas asignadas al rubro de inventario en sus estados financieros al cierre del período año 2017, por cuanto no corresponde a la actividad propia del negocio.

2.9. Otros Activos

La compañía no mantiene este rubro como registro en su contabilidad, que Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, anticipos a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y en el exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Según la NIIF 17 Contratos de Seguros, se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, el cual permite su aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 anteriormente a la aplicación de esta NIIF 17. La NIIF en mención deroga a la NIIF 4 Contrato de seguros, que es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente de tipos de entidades que lo emitan.

2.10 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado Consolidado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.11. Propiedades de Inversión, (NIC 40)

Son propiedades de inversión los Terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos que se tienen por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado el arrendamiento financiero, para obtener rentas, plusvalías o ambas

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño.

Medición inicial. - Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. El costo de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Medición posterior. - La NIC 40 requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de inversión de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo)

Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en tipo de propiedad de inversión que está siendo medida.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado en el periodo en que se surjan

2.12. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y/o del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

2.14. *Pasivos por impuestos corrientes*

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.15. *Impuesto corriente*

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.15.1.1 *Impuestos diferidos:*

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.15.2. *Impuestos corrientes y diferidos*

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.16. Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros consolidados.

2.17. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de departamentos cuando los hubiere. La NIIF 15 especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad. Si determina la forma de reconocer los ingresos de los contratos excepto aquellos que se encuentra entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro arrendamiento financiero. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad cuando reconocer el ingreso:

1. Identificar el contrato con el cliente:
Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.
2. Identificar la obligación de desempeño del contrato:
Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlo en la evaluación del reconocimiento del ingreso
3. Determinar el precio de la transacción:
Esta lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o servicios. Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.
4. Asignación de precios en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato:
Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sea distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.
5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño:
Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos. Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada no se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.18. *Costos y Gastos*

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

2.19. *Estado de Flujos de Efectivo*

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

2.20. *Activos financieros*

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados; los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

2.20.1. *Préstamos y Cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses (de existir) desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

2.20.2. Baja en cuentas de un activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- c) La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

2.20.3. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.20.4. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones

NIF 13 - Medición del Valor Razonable

La NIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2014. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por periodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIF 13 para el período comparativo 2016, por cuanto no ha efectuado ninguna transacción de este tipo.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de MASCORP S.A.

2.2.0.5. Contabilizaciones de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la NIF 11 Acuerdos Conjuntos, por ser una guía en relación a como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

2.2.0.6. Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamientos
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan legal de un arrendamiento. Define la forma de contabilizar para el arrendamiento y para el arrendador

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. *Deterioro de activos*

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por deterioro para sus propiedades de inversión, y no efectúa cargos por este concepto

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la compañía no evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

3.2. *Impuesto a la renta corriente*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

3.3. *Utilidad por acción*

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

3.4. *Índices de precios al consumidor*

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están constituidos como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco a)	168,786	335,838
Caja b)	<u>250</u>	<u>100</u>
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	<u>169,036</u>	<u>335,938</u>

- a) Bancos corresponde principalmente a cuentas corrientes locales, del Banco Bolivariano con una cifra de US\$154,033 y del Banco Internacional por US\$14,753 para el año 2018 (US\$335,838 para el año 2017).
- b) Al 31 de diciembre de 2018 incluye principalmente US\$ 250 (US\$100 en el año 2017), que son correspondientes a fondos en caja, y están denominados en dólares estadounidenses.

NOTA 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - NO RELACIONADAS

Documentos y Cuentas por Cobrar No Relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se constituye como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Documentos y Cuentas por Cobrar (Clientes) a)	9,512	9,966
Otros	61,529	143
Provisión por Deterioro	<u>(7,280)</u>	<u>(7,280)</u>
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	<u>63,761</u>	<u>2,829</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyen principalmente cobros por Arriendo de Propiedades.

NOTA 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS COBRAR - RELACIONADAS

Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se constituye como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
L. HENRIQUES & Cía. S.A. a)	<u>1,112,770</u>	<u>1,632,532</u>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	<u>1,112,770</u>	<u>1,632,532</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, reflejan cobros por préstamos e intereses, además de cobros por arriendos a Compañía Relacionada L. Henriques & Cía. S.A.

NOTA 7. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los Activos por Impuestos Corrientes van como siguen:

		(Dólares)	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del año corriente	a)	93,270	92,237
Retenciones de Iva a favor de la Compañía.	b)	<u>55,257</u>	<u>4,987</u>
TOTAL IMPUESTOS POR COBRAR		<u>148,527</u>	<u>97,224</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representan principalmente saldos por retenciones en la fuente de US\$ 93,270 Y US\$ 92,237 respectivamente.
- b) Las retenciones del IVA corresponden principalmente a compras de materiales y suministros y prestación de servicios para uso de la Compañía.

NOTA 8. PAGOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los Pagos por Anticipado van como siguen:

		(Dólares)	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros Cóndor		362	432
Anticipo por Compra de Activos		<u>48,906</u>	<u>287,770</u>
TOTAL PAGOS POR ANTICIPADO		<u>49,268</u>	<u>288,202</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente los anticipos por US\$ 48,906 (US\$ 287,770 para el año 2017), los saldos de Obras en proceso y Activación de Locales de Plaza Proyecta, el cual están ubicadas en el kilómetro 10.5 vía la Purtila Samborondón (Sector la Aurora).

NOTA 9. ACTIVO FIJO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de Activo Fijo, neto es como sigue:

DETALLE	(Dólares)		
	Saldos 31/12/2017	Adiciones	Saldos 31/12/2018
Depreciables:			
Obras en Proceso CDD	-	369,026	369,026
Muebles y enseres	-	6,831	6,831
Equipos de oficina	2,997	4,016	7,013
Maquinaria y Equipo	59,865	-	59,865
Equipos de Computo	-	3,300	3,300
Vehículo	9,298	-	9,298
Subtotal	<u>72,160.0</u>	<u>383,173.0</u>	<u>455,333.0</u>
Depreciación acumulada	<u>(36,177)</u>	<u>(10,445)</u>	<u>(46,622)</u>
TOTAL ACTIVO FIJO, NETO	<u>35,983</u>	<u>372,728</u>	<u>408,711</u>

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de las propiedades de inversión y depreciación acumulada es como sigue:

DETALLE	(Dólares)			
	Saldos 31/12/2017	Adiciones	Revalúos	Saldos 31/12/2018
Depreciables:				
Térreno	1,845,159	539,927	-	2,385,086
Edificio - Parqueo	1,139,956	1,423,729	-	2,563,685
Subtotal:	2,985,115	1,963,656	-	
Depreciación acumulada	(272,669)	(64,543)	-	(337,212)
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO	2,712,446	1,899,113	-	4,611,559

Adquisición de Propiedades de Inversión: Al 31 de diciembre del 2018, la compañía adquirió las siguientes propiedades de inversión: terrenos, locales, oficinas y paqueos de Plaza Proyecto.

Garantía: Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones con instituciones financieras que mantiene L. HENRIQUES & CIA. S.A., se encuentra respaldadas como codeudor por parte de MASCORP S.A., la que ha entregado como parte de garantía sus propiedades de inversión.

NOTA 11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS L/PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía MASCORP S.A. mantiene una cuenta por cobrar a largo plazo, generando intereses mensuales por préstamos realizados a la Compañía L. HENRIQUES & CIA. S.A., por un monto de US\$ 627,708.

NOTA 12. ENDEUDAMIENTO BANCARIO C/PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, el Endeudamiento Bancario a Corto Plazo van como siguen:

<u>Institución</u>	<u>%</u> Tasas de interés	<u>(Dólares)</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano S.A.	8.83	96,890	-
Banco Internacional	8.65	40,158	-
Banco Internacional	7	114,231	-
Banco Internacional	7.5	19,802	-
TOTAL ENDEUDAMIENTO BANCARIO C/P		271,081	-

NOTA 13. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los Documentos y Cuentas por pagar van como siguen:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	54,859	52,832
Otros	70	-
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS	<u>54,929</u>	<u>52,832</u>

NOTA 14. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, La compañía mantiene obligaciones pendientes de pago al Señor Marcelo Alvear Amaya por US\$387,217 a corto plazo y US\$282,854 a largo plazo, estos montos no generan intereses.

NOTA 15. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de lo que sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta por pagar	175,078	206,482
Impuesto al Valor Agregado - IVA	11,400	11,400
Retenciones de Impuestos por Pagar	952	3,507
TOTAL IMPUESTOS Y RETENCIONES	<u>187,430</u>	<u>221,389</u>

NOTA 16. ENDEUDAMIENTO BANCARIO L/PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, el Endeudamiento Bancario a Largo Plazo van como siguen:

<u>Institución</u>	<u>%</u> Tasas de interés	<u>(Dólares)</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano S.A. (1)	8.83	238,863	-
Banco Internacional	8.65	312,151	-
Banco Internacional	7	206,977	-
Banco Internacional	7.5	724,810	-
TOTAL ENDEUDAMIENTO BANCARIO L/Plazo		<u>1,482,801</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, la compañía mantiene un Préstamo Hipotecario por las los locales y oficinas de Plaza Proyecta.

NOTA 17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la compañía consiste en ochocientas acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

	<u>Dolares</u>	<u>%</u>
Marcelo Alvear Amaya	400,000	80%
Mónica Alvear Amaya	25,000	5%
Ariana Alvear Gilbert	25,000	5%
Fabiana Alvear Gilbert	25,000	5%
Maria Delia Alvear Gilbert	25,000	5%
TOTAL CAPITAL SOCIAL	<u>500,000</u>	<u>100%</u>

Capital Social: Al 31 de diciembre de 2018, está representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00. Según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionista de fecha 19 de marzo del 2018, las acciones de la Compañía Shouiment Investment, S.L., por un monto de US\$500,000 pasan a formar parte de las acciones del señor Marcelo Alvear Amaya, accionista mayoritario de la Compañía.

NOTA 18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo es de US\$ 32,000.

NOTA 19. VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden principalmente US\$ 1.190.774 y Otros Ingresos por US\$ 2,839 por concepto de ingresos por arrendamientos de propiedades y cobros por intereses de préstamos a compañías relacionadas (US\$ 1,192,486 y Otros Ingresos por US\$ 12,492 para el año 2017).

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACION

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

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS:		
Honorarios Profesionales	160,055	64,489
Otros Gastos Administrativos	102,324	97,564
Mantenimiento y Reparaciones	85,985	115,719
Depreciaciones	74,988	-
Servicios Básicos	4,980	-
Seguros	3,162	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	<u>431,494</u>	<u>277,772</u>

NOTA 21. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden principalmente comisiones bancarias, certificaciones de cheques, entre otros gastos financieros correspondientes por US\$ 74.132 (US\$551 para el 2017).

NOTA 22. CONCILIACION TRIBUTARIA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 25% (22% para el año 2017) sobre las utilidades gravables para el ejercicio fiscal 2018. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre de 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta. La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo, la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Al 31 de diciembre de 2018 la Conciliación Tributaria, es como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (Pérdida) Antes de Participación e impuesto a la Renta	687,987	926,655
(+) Gastos no deducibles en el país	12,324	11,898
Impuesto a la Renta:		
Utilidad Gravable	<u>700,311</u>	<u>938,553</u>
Tasa aplicable: 25%, 22%	175,078	206,482
Utilidad ejercicio, Neta	512,909	720,373
Anticipo Impuesto renta	201,494	29,897
25%, 22% de Impuesto a la Renta	175,078	206,482
Impuesto a la Renta Causado	<u>175,078</u>	<u>206,482</u>
Saldo a Favor de la Compañía	<u>-</u>	<u>-</u>

Gastos No Deducibles. - Al 31 de diciembre del 2018, corresponden principalmente a US\$ 12,324 correspondiente a la depreciación de edificios de propiedades de inversión según NIIF, (US\$ 11,898 para el año 2017).

Impuesto a la Renta. - El impuesto a la renta está constituido a la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

NOTA 23. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico 2018 y la fecha de entrega del Informe de Auditoría al 28 de febrero del 2019 no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financiero.