

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública del 21 de marzo de 1992, y aprobada para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución número 92-2-1-1-0000376 del 28 de abril de del mismo año. Su matriz se encuentra en la avenida Francisco de Orellana y Linderos, en la Ciudadela IETEL. El plazo de duración de la compañía según la escritura es de 50 años.

El objeto social de La Compañía es dedicarse al arriendo de varios terrenos de su propiedad.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización, de fecha 24 de enero de 2018, de la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionista para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo -

El efectivo comprende los depósitos a la vista en Banco, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de "pasivos a costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro".

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activo financiero por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses.

(Véase página siguiente)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activo financiero por instrumentos de deuda a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus relacionadas por los arriendos de los terrenos, en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y no mantiene una fecha de cobro definida, menos la evaluación por deterioro correspondiente.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

(c) Préstamo al costo menos deterioro

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a préstamos realizados por sus relacionadas, para cubrir gastos de la Compañía. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses debido a que no se ha especificado una fecha de pago.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar relacionadas cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, La Compañía no registró provisión debido a que considera que todas sus cuentas por cobrar son recuperables.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuesto por recuperar

Corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han realizado los clientes, lo cuales serán recuperados en el corto plazo. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

2.7 Propiedades -

Representadas por terrenos, los cuales no se deprecian y son registrados a su costo, menos deterioro. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionaria, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al diciembre 31 del 2017 y 2016, La Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases contables y tributarias.

2.9 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

2.10 Reconocimiento de Ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los arriendos de los terrenos, en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al Arrendador o se realiza la negociación de la venta del hormigón.

2.11 Gastos -

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

Los servicios administrativos contratados (crédito, tesorería y finanzas) tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene endeudamiento con ninguna institución financiera.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de arriendo y comisiones:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con la crisis que se encuentra el país, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los arriendos realizados, así como de las comisiones que gana la Compañía por la venta de hormigón. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada.

Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevé cambios importantes en las políticas del Gobierno Central.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área administrativa. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y en las cuentas por cobrar relacionadas.

Respecto al Banco donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo que denota nivel de solvencia y respaldo adecuado, y cuya calificación debe ser superior a "A".

Banco

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene su efectivo en el Banco del Pacífico S.A. que mantiene una calificación de AAA-.

Cuentas por cobrar clientes

La política de crédito normal de sus operaciones es de 90 días, sin embargo, para las cuentas por cobrar relacionadas no mantienen fecha de cobro definida, y si en caso de excederse es este tiempo, no se procede a cobrar intereses. Adicionalmente, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar clientes y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos

activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes del arriendo de los terrenos y las comisiones obtenidas por la venta de hormigón. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores y relacionadas) menos o más el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El resultado de calcular el ratio, es que la Compañía es apalancada con capital propio, a continuación un detalle:

(Véase página siguiente)

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

	2017	2016
Proveedores	7.500	4.500
Relacionada	15.149	15.187
	<u>22.649</u>	<u>19.687</u>
Menos: Efectivo	<u>(7.015)</u>	<u>(1.783)</u>
Deuda neta	15.634	17.904
Total patrimonio neto	734.995	735.411
Capital total	750.629	753.315
Ratio de apalancamiento	2%	2%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos (Véase Nota 2.5.3).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

(Véase página siguiente)

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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

	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	7.015	-	1.783	-
Cuentas por cobrar relacionadas	5.100	-	7.129	-
Total activos financieros	12.115	-	8.912	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	7.500	-	4.500	-
<u>Préstamo al costo menos deterioro</u>				
Cuentas por pagar relacionadas	2.001	13.148	2.039	13.148
Total pasivos financieros	9.501	13.148	6.539	13.148

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar relacionadas, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionadas y efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$7.015 y US\$1.783, respectivamente, y corresponden a depósitos mantenidos en el Banco del Pacífico S.A., de libre disponibilidad.

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

7. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Corresponde a valores por cobrar al Ing. José Arce Crovari (Accionista), por los arriendos de los terrenos de la compañía los cuales ascienden a US\$5.100 y (2016: US\$7.129).

8. IMPUESTO POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$329 y US\$115, respectivamente, y corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

9. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$746.400, y corresponden a tres lotes de terreno que mantiene la Compañía en el Cantón Samborondón, parroquia La Puntilla, Urbanización Vista al Sol, con el objeto de ser arrendados.

La Compañía no mantiene sus propiedades pignoraladas.

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores (a)	7.500	4.500
Relacionadas (b)	2.001	2.039
	<u>9.501</u>	<u>6.539</u>

(a) Correspondiente a valores pendientes de pago, por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio.

(b) Véase Nota 13.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$1.200 y US\$329, respectivamente, y corresponden a impuesto al valor agregado, lo cual será liquidado en el corto plazo.

12. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Véase página siguiente)

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Anticipo de impuesto a la renta -

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor para las microempresas corresponde al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le hayan sido practicado en el mismo.

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

Durante el año 2017, la Compañía determinó que no mantiene la necesidad de cancelar anticipo, esto debido a que sus retenciones en la fuente superan el 50% del impuesto causado del ejercicio 2016.

Durante el año 2016, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$901, monto que supera el impuesto a la renta causado de US\$165, por lo cual el anticipo de impuesto a la renta se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta mínimo.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario -

	2017	2016
(Perdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(416)	858
Más: Gastos no deducibles	182	105
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(215)
Base imponible de impuesto a la renta	(234)	748
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	165
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	901
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	-	901

(Véase página siguiente)

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La determinación del impuesto a la renta por pagar 2016, fue como se muestra a continuación:

	2016
Impuesto a la renta causado	901
Menos:	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(372)
Anticipo impuesto a la renta pagado	(644)
Saldo por favor (Véase Nota 8)	(115)

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2017 y 2016, operaciones que superen dicho monto.

(e) Reformas tributarias -

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del período 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

13. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

<u>Cuentas por pagar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varcom C.Ltda.	Entidad del grupo	Préstamos	2.000	2.038
<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ing. José Arce Crovari	Accionista	Préstamos	13.149	13.149

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende 1000 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una, siendo sus accionistas personas naturales y una compañía domiciliada en Ecuador.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva excede sustancialmente del capital suscrito.

Reserva de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables

PREDIAL XANADU S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMEs, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMEs", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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 a los Accionistas en el caso de liquidación.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

	2017	2016
Impuestos, tasas y contribuciones	10.155	6.900
Alicuotas	9.000	9.000
Honorarios profesionales	920	-
Otros	1.010	1.844
	<u>21.085</u>	<u>17.744</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.