

**DESIMAR S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en USDólares)

**A. DESIMAR S.A.:**

La Compañía se constituyó el 30 de octubre de 1992 en la ciudad de Guayaquil y fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de noviembre del mismo año. En la actualidad su domicilio es La Libertad. Su actividad principal es administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Actualmente administra los condominios 300, 400, 700 y mega condominio Puerto Lucía.

Aprobación de estados financieros Separados: Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 1 de marzo de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente la Junta de Accionistas aprobó el 14 de marzo de 2019.

**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:**

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros separados adjuntos. Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros separados se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Comprenden a los montos adeudados por sus clientes y relacionados originados por las alicuotas de mantenimiento. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (se recuperan hasta en 180 días y no generan intereses).

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, pues son exigibles en menos de doce meses. La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Deterioro de activos financieros: La Administración, por lo menos una vez al año, revisa si existe evidencia objetiva que indique si sus activos financieros, que se miden al costo, presentan deterioro o pérdida, es decir, se espera que su recuperación sea por un monto inferior al valor en libros. De existir deterioro, se reconoce una pérdida en el resultado del período.

Inventarios: Están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor neto de realización que corresponde a suministros de materiales de limpieza y repuestos.

Maquinarias y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirese en ellas, mientras las mejoras que alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de maquinarias y equipos es como sigue:

| ACTIVO                 |             |
|------------------------|-------------|
| Maquinarias            | 10          |
| Muebles y enseres      | 10          |
| Equipos de computación | 3           |
| Otros equipos          | 10          |
|                        | <b>AÑOS</b> |

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración de la Compañía estableció un valor residual de 10% al costo de las maquinarias y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, es significativo.

Cuando el valor en libros de un activo de maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Inversiones en subsidiarias: Un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Las inversiones mantenidas en Tokonesa S.A. y Bienes Megacondos S.A. corresponde a una inversión en subsidiaria, puesto que se cumplen los siguientes tres elementos de control: (a) poder sobre la participada; (b) exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor. La Compañía es la encargada de elaborar los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo que establece la sección 9 de NIIF para las PYMES.

## B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma. A la fecha de los estados financieros separados, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

Pasivos financieros: Comprenden cuentas por pagar proveedores y cuentas por pagar relacionadas incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses e incluyen en el pasivo corriente, pues se cancelan dentro de un plazo de 90 días.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Provisiones: Se registran en el pasivo, se originan por la constitución de un fondo común, se devengan cuando existe la necesidad de compras y mantenimientos emergentes.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible. Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas se mantendrá la tarifa del 22%, la segunda condición la cumple la Compañía.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

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 fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. 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 activos por impuesto a la renta diferido 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 activos y pasivos por impuesto a la renta diferido 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.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Ingresos ordinarios: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros separados. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)**

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

**Deterioro de activos financieros:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las inversiones para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Provisiones para jubilación patronal y desahucio:** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad que existe en el Ecuador.

**Estimación de vidas útiles de maquinarias y equipos:** Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

**D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

| 2018                                                    |              | 2017      |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|
| Corriente                                               | No corriente | Corriente | No corriente |
| <b>Activos financieros medidos al costo:</b>            |              |           |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     |              |           |              |
| 57,936                                                  |              | 61,933    |              |
| Activos financieros medidos al costo amortizado         |              |           |              |
| 503,810                                                 |              | 405,833   |              |
| 3,651                                                   |              | 1,096     |              |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados            |              |           |              |
| 565,397                                                 |              | 468,862   |              |
| <b>Total activos financieros</b>                        |              |           |              |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b> |              |           |              |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados         |              |           |              |
| 121,531                                                 |              | 110,445   |              |
| 502                                                     |              | 1,969     |              |
| Cuentas y documentos por pagar relacionados             |              |           |              |
| 122,033                                                 |              | 112,414   |              |
| <b>Total pasivos financieros</b>                        |              |           |              |

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, otras, cuentas por pagar proveedores y relacionados, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**DESIMAR S.A.**

**E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

|                        |     |        |        |
|------------------------|-----|--------|--------|
| Caja<br>Bancos locales | (1) | 5,640  | 57,936 |
|                        |     | 52,296 | 61,933 |
|                        |     | 56,293 |        |
| Al 31 de diciembre de  |     | 2018   | 2017   |

(1) Corresponde a los siguientes saldos conciliados en cuentas corrientes:

|                           |                         |                                   |           |                       |        |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|--------|
| Instituciones financieras | Banco del Pacífico S.A. | Banco de la Producción S.A. Grupo | Promérica | Al 31 de diciembre de |        |
|                           |                         |                                   |           | 2018                  | 2017   |
|                           |                         |                                   |           | 15,303                | 8,442  |
|                           |                         |                                   |           | 36,993                | 47,851 |
|                           |                         |                                   |           | 52,296                | 56,293 |

**F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

|                            |     |          |          |
|----------------------------|-----|----------|----------|
| Depósitos no identificados | (1) | 514,457  | 503,810  |
|                            |     | (10,647) | 405,833  |
| Clientes                   |     | 416,480  | (10,647) |
|                            |     | 2018     | 2017     |
| Al 31 de diciembre de      |     |          |          |

(1) A continuación el detalle de vencimiento al 31 de diciembre de 2018:

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 2018    | 2017    | 2016    |
| 234,921 | 110,270 | 169,266 |
|         |         | 514,457 |

**G. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

|                       |                   |             |       |                       |       |
|-----------------------|-------------------|-------------|-------|-----------------------|-------|
| Préstamos a empleados | Cheque protestado | Otecel S.A. | Otros | Al 31 de diciembre de |       |
|                       |                   |             |       | 2018                  | 2017  |
|                       |                   |             |       | 1,001                 | 648   |
|                       |                   |             |       | 66                    | 68    |
|                       |                   |             |       | 6,449                 |       |
|                       |                   |             |       | 4,500                 | 4,241 |
|                       |                   |             |       | 12,016                | 4,957 |

**H. INVENTARIOS:**

|                      |                    |                       |       |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-------|
| Bodega de materiales | Bodega de cisterna | Al 31 de diciembre de |       |
|                      |                    | 2018                  | 2017  |
|                      |                    | 6,674                 | 6,598 |
|                      |                    | 1,197                 | 951   |
|                      |                    | 7,871                 | 7,549 |

**DESIMAR S.A.**

**I. MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

| Costo                      | Maquinarias y equipos | Muebles y enseres | Equipo de computación | Otros activos | Total  |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------|--------|
| Saldo al 01-01-2017        | 4,928                 | 18,613            | 14,926                | 6,068         | 44,535 |
| Saldo al 31-12-2017        | 4,928                 | 18,613            | 14,926                | 6,068         | 44,535 |
| Saldo al 31-12-2018        | 4,928                 | 18,613            | 14,926                | 6,068         | 44,535 |
| (-) Depreciación acumulada |                       |                   |                       |               |        |
| Saldo al 01-01-2017        | 4,435                 | 11,765            | 12,928                | 5,462         | 34,590 |
| Adiciones                  |                       | 972               | 369                   |               | 1,341  |
| Saldo al 31-12-2017        | 4,435                 | 12,737            | 13,297                | 5,462         | 35,931 |
| Adiciones                  |                       | 955               | 138                   |               | 1,093  |
| Saldo al 31-12-2018        | 4,435                 | 13,692            | 13,435                | 5,462         | 37,024 |
| Saldo al 01-01-2017        | 493                   | 6,848             | 1,996                 | 606           | 9,945  |
| Saldo al 31-12-2017        | 493                   | 5,876             | 1,629                 | 606           | 8,604  |
| Saldo al 31-12-2018        | 493                   | 4,921             | 1,491                 | 606           | 7,511  |

**J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

| Al 31 de diciembre de | 2018    | 2017    |
|-----------------------|---------|---------|
| Proveedores           | 52,684  | 62,442  |
| Terceros              | 68,847  | 48,003  |
|                       | 121,531 | 110,445 |

(1) Incluye principalmente US\$27,843 (US\$25,033 en el 2017) por provisiones de mantenimiento, US\$6,059 (US\$5,347 en el 2017) por Agua de la Península – Agapen S.A. y US\$4,050 (US\$2,004 en el 2017) a Empresa Eléctrica Pública Estratégica Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP.

(2) Incluye principalmente US\$61,520 (US\$48,003 en el 2017) a Administradora Prenel S.A. por servicios administrativos y contables.

**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

| Al 31 de diciembre de                            | 2018   | 2017   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| Con la administración tributaria                 | 624    | 812    |
| Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 9,646  | 8,483  |
| Beneficios sociales                              | 25,142 | 24,438 |
|                                                  | 35,412 | 33,733 |

(1) Incluye principalmente US\$11,876 (US\$13,501 en el 2017) por decimos tercer sueldo y decimos cuarto sueldo y US\$13,276 (US\$10,893 en el 2017) por vacaciones.

**DESIMAR S.A.**

**L. PROVISIONES:**

|                       |                              |             |
|-----------------------|------------------------------|-------------|
| Reservas              | 82,346                       | 18,854      |
| Fondo común           | 149,689                      | 125,321     |
| Ingreso de lavandería | 3,480                        | 2,421       |
|                       | 235,515                      | 146,596     |
|                       | <b>2018</b>                  | <b>2017</b> |
|                       | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |

(1) Corresponde al 5% de provisiones realizadas mensualmente por la administración según la Ley de Propiedad Horizontal para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor y para gastos programados y aprobados por los copropietarios de los condominios.

**M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

|                                           |     |                       |         |
|-------------------------------------------|-----|-----------------------|---------|
| Provisión para jubilación patronal        | (1) | 175,535               | 178,391 |
| Provisión para bonificación por desahucio | (2) | 28,978                | 24,836  |
|                                           |     | 204,513               | 203,227 |
|                                           |     | 2018                  | 2017    |
|                                           |     | Al 31 de diciembre de |         |

(1) El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

|               |                              |             |
|---------------|------------------------------|-------------|
| Saldo inicial | 178,391                      | 160,606     |
| Provisión     | 2,856                        | 17,785      |
| (-) Ajustes   | 175,535                      | 178,391     |
| Saldo final   | <b>2018</b>                  | <b>2017</b> |
|               | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |

(2) El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

|                        |                              |             |
|------------------------|------------------------------|-------------|
| Saldo inicial          | 24,836                       | 21,664      |
| Provisión              | 4,208                        | 3,677       |
| (-) Beneficios pagados | 66                           | 505         |
| Saldo final            | 28,978                       | 24,836      |
|                        | <b>2018</b>                  | <b>2017</b> |
|                        | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |

**Hipótesis actuariales:**

|                                           |                              |             |
|-------------------------------------------|------------------------------|-------------|
| Tasa de descuento                         | 8.21%                        | 8.34%       |
| Tasa de incremento salarial a corto plazo | 3.91%                        | 3.97%       |
| Tabla de mortalidad e invalidez           | IESS 2002                    | IESS 2002   |
|                                           | <b>2018</b>                  | <b>2017</b> |
|                                           | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |

**DESIMAR S.A.**

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa el capital social de la Compañía, compuesto por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva facultativa:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

**Reserva de capital:** En esta cuenta se incluyen los siguientes saldos, transferidos al 30 de abril de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria

**Resultados aplicación por primera vez NIIF:** Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.

**O. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Años terminados al        | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| Alicuotas                 | 743,317    | 707,386    |
| Agua                      | 74,693     | 71,937     |
| Teléfono                  | 7,246      | 7,744      |
| Energía eléctrica         | 8,874      | 8,262      |
| Administración de energía | 1,133      | 779        |
| Otros                     | 4,200      | 6,524      |
|                           | 839,463    | 802,632    |

**P. COSTO DE VENTA:**

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Años terminados al                       | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| Sueldos, salarios y demás remuneraciones | 258,194    | 249,893    |
| Beneficios sociales                      | 64,071     | 58,020     |
| Aporte a la seguridad social             | 41,796     | 40,737     |

**DESIMAR S.A.**

**P. COSTO DE VENTA: (Continuación)**

| Años terminados al |            |                                                      |
|--------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 31/12/2018         | 31/12/2017 |                                                      |
| 3,410              | 18,675     | Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo |
| 970                | 1,048      | Depreciación de maquinarias y equipos                |
| 12,116             | 11,588     | Suministros, herramientas, materiales y repuestos    |
| 189,501            | 134,656    | Mantenimiento y reparaciones                         |
| 609                | 609        | Seguros y reaseguros                                 |
| 5,012              | 5,011      | Impuestos y contribuciones                           |
| 7,036              | 9,268      | Comisiones en tarjeta de crédito                     |
| 141,728            | 132,194    | IVA cargado al gasto                                 |
| 23,843             | 28,078     | Servicios públicos                                   |
| 748,286            | 689,777    | Otros                                                |

**Q. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| 2018  | 2017    |                                         |
|-------|---------|-----------------------------------------|
| (16)  | (1,156) | Pérdida del ejercicio                   |
| 1,350 | 16,980  | (+) Gastos no deducibles:               |
| 4,208 |         | Diferencias temporarias                 |
| 298   |         | (-) Amortización de pérdidas            |
| 5,244 | 15,824  | Base imponible para impuesto a la renta |
| 1,154 | 3,481   | Impuesto                                |

**R. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

| Al 31 de diciembre de |       |                                                   |
|-----------------------|-------|---------------------------------------------------|
| 2018                  | 2017  |                                                   |
| 400                   |       | <b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes</b> |
| 2,076                 | 1,096 | Accionistas                                       |
| 1,175                 |       | Tokonesa S.A.                                     |
| 3,651                 | 1,096 | Bienes Megacondo S.A.                             |
| 502                   | 1,969 | <b>Cuentas y documentos por pagar corrientes</b>  |
| 502                   |       | Tokonesa S.A.                                     |

**DESIMAR S.A.**

**R. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

(Continuación)

A continuación las transacciones con relacionadas, todas locales:

| Años terminados al         |            | Transacción         |  |          |  |
|----------------------------|------------|---------------------|--|----------|--|
| 31/12/2018                 | 31/12/2017 |                     |  | Ingresos |  |
| <b>Reembolso de gastos</b> |            |                     |  |          |  |
| <b>Tokonesa S.A.</b>       |            |                     |  |          |  |
| 2,511                      | 6,449      | gastos              |  |          |  |
| 3,927                      | 6,428      | Servicios           |  |          |  |
| 7,365                      | 6,869      | Comercial           |  |          |  |
| 13,803                     | 19,746     |                     |  |          |  |
| <b>Compras</b>             |            |                     |  |          |  |
| <b>Tokonesa S.A.</b>       |            |                     |  |          |  |
| 1,607                      | 1,698      | Reembolso de gastos |  |          |  |
| 1,607                      | 1,698      |                     |  |          |  |

**S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

*Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la*  
*Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.*

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituya gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:

- Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.

## S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revaluo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad, y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

## S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

*Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:*

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la Renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.

- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:

- Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
- Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.

- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la Renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

## S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**K. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no es considerada como parte de un Grupo Económico por el Servicio de Rentas Internas, sin embargo, por la inversión mantenida en la Compañía Tokonesa S.A. y Bienes Megacondo S.A., equivalente al 98.99% del patrimonio de la participada, debe presentar estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados con esta empresa se presentarán por separado.

**L. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros separados o que requieran ser revelados.

Ing. Benjamín Castro Escudero  
Gerente

Sra. Gladys R. de Jaime  
Contadora