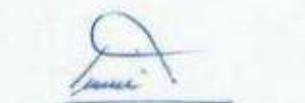


**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	8	45,873	74,229
Otras cuentas por cobrar		1,000	1,000
Impuestos anticipados	9	12,789	15,693
<b>Total activos corrientes</b>		<b>59,662</b>	<b>90,922</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, Planta y equipo	10	2,235,498	677,563
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>2,235,498</b>	<b>677,563</b>
<b>Total Activos</b>		<b>2,295,160</b>	<b>768,485</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros Bancarios		6,029	4,158
Proveedores	12	41,137	32,329
Impuestos por pagar	9 y 11	6,896	5,780
Prestaciones y Beneficios sociales	13	1,661	1,736
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>55,723</b>	<b>44,003</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Jubilación patronal y desahucio	13	60,585	60,585
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>60,585</b>	<b>60,585</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>116,308</b>	<b>104,588</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Patrimonio, (Estado Adjunto)		2,178,852	663,897
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>2,295,160</b>	<b>768,485</b>

  
**Inés Verónica Vega T.**  
 Gerente

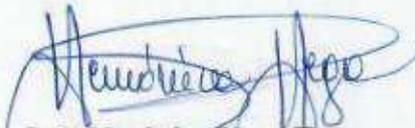
  
**René Tayupanta Díaz**  
 Contador  
 Registro No. 6871

Las notas explicativas 1 a 17 anexas, son parte integrante de los estados financieros.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Ingresos</u></b>			
Arriendos		196,110	195,575
<b>Total ingresos</b>		<u>196,110</u>	<u>195,575</u>
 Gastos operacionales			
De Administración	7	<u>(249,763)</u>	<u>(223,893)</u>
		<u>(249,763)</u>	<u>(223,893)</u>
 Pérdida neta del ejercicio antes de Impuesto a la Renta		<b>(53,653)</b>	<b>(28,318)</b>
Impuesto a la renta	11	<u>(6,894)</u>	<u>(5,706)</u>
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>		<u><b>(60,547)</b></u>	<u><b>(34,024)</b></u>

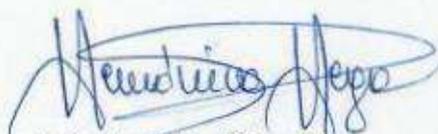
  
**Inés Verónica Vega T.**  
 Gerente

  
**René Tayupanta Díaz**  
 Contador  
 Registro No. 6871

Las notas explicativas 1 a 17 anexas, son parte integrante de los estados financieros

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCION	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>					
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	SUPERAVIT REVALUACIÓN	EFECTOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF'S	RESULTADOS	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2016	6,000	4,046	1,085,977	(259,970)	(138,132)	697,921
Pérdida neta y resultado integral del año 2017	-	-	-	-	(34,024)	(34,024)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	6,000	4,046	1,085,977	(259,970)	(172,156)	663,897
Revaluación de propiedad planta y equipo, Ver Nota 10	-	-	1,575,502	-	-	1,575,502
Pérdida neta y resultado integral del año 2018	-	-	-	-	(60,547)	(60,547)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	6,000	4,046	2,661,479	(259,970)	(232,703)	2,178,852



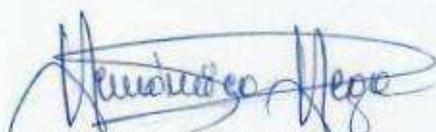
**Inés Verónica Vega T.**  
Gerente



**René Tayupanta Díaz**  
Contador  
Registro No. 6871

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	224.466	166.810
Pagado a proveedores y empleados	(216.373)	(161.698)
Impuestos pagados, neto	(2.873)	(9.693)
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades operativas</b>	<u>5.220</u>	<u>(4.581)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de equipos y muebles	(7.090)	-
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<u>(7.090)</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Sobregiro bancario	1.870	4.158
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>	<u>1.870</u>	<u>4.158</u>
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	-	(423)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	-	423
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RECONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Pérdida Neta del ejercicio</b>	(60.547)	(34.024)
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación de propiedades	24.656	48.872
Impuesto a la renta	6.894	5.706
<b>Efectivo proveniente (usado) en actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	31.260	(35.189)
Aumento proveedores	8.808	18.954
(Disminución) en impuestos por pagar	(5.778)	(8.975)
Aumento (Disminución) beneficios sociales	(74)	75
<b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>	<u>5.220</u>	<u>(4.581)</u>

  
**Inés Verónica Vega T.**  
**Gerente**

  
**René Tayupanta Díaz**  
**Contador**  
**Registro No. 6871**

Las notas explicativas 1 a 17 anexas, son parte integrante de los estados financieros

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1970, con el nombre de "EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS CIA. LTDA."; posteriormente se transformó la empresa en junio de 1980 a sociedad anónima, cambiando su denominación a "EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.":

La actividad principal de la empresa, es la compra, venta, edificación, arrendamiento, administración y organización de: terrenos, edificios, casas, departamentos, locales y oficinas. La empresa se dedica exclusivamente al arriendo de dos bienes inmuebles (para oficinas y locales comerciales).

**NOTA 2 –EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General, el 28 de mayo del 2019 y puestos a consideración de la Junta General de Accionistas a efectuarse posteriormente.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

**3.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

Los presentes estados financieros separados de la Compañía se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (International Accounting Standards Board), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de noviembre del 2009) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La versión utilizada en la preparación y emisión de los estados financieros, corresponde a la vigente a partir del 1 de enero del 2017, que incorpora las modificaciones del año 2015). El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En el año 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS. Véase además la Nota 3.9

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

Los estados financieros de EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A., Comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes). Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico.

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 la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **3.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros 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 de presentación de la compañía, la cual también es de uso oficial en la República del Ecuador.

### **3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos, sobregiros bancarios e inversiones a la vista máximo a 90 días; estos valores son de libre disponibilidad.

### **3.4 Activos y pasivos financieros**

#### **3.4.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**3.4.2 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 compromete 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 es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos por el arriendo de bienes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos entregados a trabajadores, proveedores y avances varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en un plazo de hasta 90 días.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “(Gastos) Ingresos financieros, neto”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Préstamos y obligaciones financieras”.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 90 días.

### **3.4.3 Deterioro de activos financieros**

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

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

### **3.5 Terrenos e inmuebles**

Los terrenos e inmuebles son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los inmuebles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de inmuebles son las siguientes:

<u>Tipo de</u> <u>bienes</u>	<u>Número de</u> <u>años</u>
Edificios	20

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmuebles, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de inmueble excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable (deterioro).

### **3.6 Impuesto a la renta: corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta: corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados o directamente en el patrimonio.

#### **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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables; la tasa puede variar, dependiendo de la composición del capital accionario, pudiendo llegar hasta el 28%.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos totales (se excluyen para cada grupo, ciertas partidas normadas en la legislación fiscal ecuatoriana).

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo de impuesto a la renta, 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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En adición, de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013. La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, estableció una tasa de impuesto a la renta del 22% para las sociedades establecidas en el Ecuador, y del 25% si los accionistas se hallan domiciliados en el exterior en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; éstas tasas fueron incrementadas en 3% cada una, para el año 2018 y siguientes, de acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera en diciembre del 2017.

**Impuesto a la renta diferido -**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

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.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

### **3.7 Beneficios a los empleados**

Los beneficios a empleados, corresponde a:

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente; se registra con cargo a resultados.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales y de seguridad social ecuatorianas.

De acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para la jubilación patronal y el desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente, contratado para el efecto, y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

### **3.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios de arriendos de oficinas y locales comerciales, en el curso normal de las operaciones.

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 efectúa la prestación del servicio de arriendo.

### **3.9 Normas para pequeñas y medianas empresas, e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros emitidos**

En mayo del 2016 se emitieron modificaciones a las Normas de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas, las cuales entraron en vigencia obligatoria, a partir del 1 de enero del 2017, sin embargo su aplicación anticipada fue permitida. La compañía aplica este conjunto de Normas durante el año 2018.

## **NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 basados 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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Inmuebles:** La determinación de las vidas útiles y su valor comercial serán medidos al cierre de cada año.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**5.1 Factores de riesgo operacional**

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A., está expuesta a los riesgos operativos que se derivan en la estructura de los bienes inmuebles que arrienda y que no permitan seguir prestando los servicios de arriendo.

**5.2 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible del mercado inmobiliario y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía, en el área de cobranzas principalmente.

(a) Riesgos de mercado

El principal riesgo de mercado, son las nuevas edificaciones para oficinas, que como proyectos inmobiliarios, se desarrollan en la zona donde está ubicada la empresa, y que le restan valor comercial las oficinas existentes, afectando al valor de su arriendo.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas estrictas de concesión de crédito y seguimiento diario de la cartera de clientes, permite que esta no se deteriore y tenga adecuados niveles de recuperación de cuentas por cobrar comerciales.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales de arrendamiento.

**NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros -**

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al 31 de diciembre del:

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar comerciales	45.873	-	74.229	-
Otras cuentas por cobrar	1.000	-	1.000	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>46.873</u>	<u>-</u>	<u>75.229</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Sobregiros bancarios	6.029	-	4.158	-
Proveedores	41.137	-	32.329	-
Prestaciones y Beneficios sociales	1.737	60.585	1.736	60.585
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>48.903</u>	<u>60.585</u>	<u>38.223</u>	<u>60.585</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

**NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los gastos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>Al 31 de Diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios y Otras Remuneraciones	59,007	60,433
Remuneraciones	52,140	54,387
Otros costos y gastos	50,800	-
Depreciación	24,656	48,872
Honorarios	16,660	15,080
Guardiana	14,890	14,385
Servicios básicos	13,159	11,596
Impuestos y contribuciones	12,826	11,768
Mantenimientos Edificios	3,675	3,649
Seguros	1,950	3,723
	<u>249,763</u>	<u>223,893</u>

**NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de:

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	<u>Al 31 de Diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar clientes	86.754	67.978
Cheques protestados	7.619	6.251
Deterioro Cartera	(48.500)	-
	<u>45.873</u>	<u>74.229</u>

**NOTA 9 – IMPUESTOS ANTICIPADOS E IMPUESTOS POR PAGAR**

Los Impuestos anticipados y los impuestos por pagar se componen de:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Impuestos anticipados:</b>		
Retenciones impuesto a la renta	12,789	12,038
Anticipo impuesto a la renta	-	3,655
	<u>12,789</u>	<u>15,693</u>
<b>Impuestos por pagar:</b>		
Iva en ventas	2	74
Impuesto a la renta causado	6,894	5,706
	<u>6,896</u>	<u>5,780</u>

**NOTA 10 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El movimiento y los saldos de la propiedad, planta y equipo se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo 31 de</u>		<u>Saldo 31 de</u>		<u>Saldo 31 de</u>		<u>Tasa</u>
	<u>diciembre 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>diciembre 2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>diciembre 2018</u>	<u>%</u>	<u>anual</u>
Edificio	977.446	-	977.446	468.790	1.446.236		5
Equipos de computación	2.457	-	2.457	-	2.457		3
Muebles y enseres	19.463	-	19.463	-	19.463		10
Vehículos	12.151	-	12.151	-	12.151		8
Otros menores	16.691	-	16.691	-	16.691		5
Total Costo	1.028.208	-	1.028.208	468.790 (1)	1.496.998		
(-)Depreciación acumulada	(301.773)	48.872	(350.645)	(17.566)	(368.211)		
Terrenos	-	-	-	1.106.710	1.106.710		
<b>TOTAL</b>	<b>726.435</b>	<b>48.872</b>	<b>677.563</b>	<b>1.557.935</b>	<b>2.235.498</b>		

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

(1) En diciembre del 2018, se realizó y registró el re-avalúo del bien inmueble, usando como base el valor catastral, emitido por el I. Municipio de Quito; esto produjo que los inmuebles, se incrementen por US\$ 1.575.502, con crédito a las cunetas patrimoniales de Superávit por Revaluación.

**NOTA 11- IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>Al 31 de Diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente:	6,894	5,706
	<u>6,894</u>	<u>5,706</u>

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2018 y 2017:

**Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	<u>(53.652)</u>	<u>(34.024)</u>
Menos - Deducciones especiales	(11.270)	-
Más - Gastos no deducibles	96.260	43.780
	<u>84.990</u>	<u>9.756</u>
Base tributaria	31.338	9.756
Tasa impositiva	22%	25%
Impuesto a la renta calculado	<u>6.894</u>	<u>2.439</u>

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA 12 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores y otras cuentas por pagar se compone de cuentas por pagar locales que se liquidan en menos de 360 días, las que al 31 de diciembre del 2018 y 2017 asciende a US\$ 41.137 y US\$ 32.329 respectivamente.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**NOTAS 13 – PRESTACIONES Y BENEFICIOS SOCIALES**

Las prestaciones y beneficios sociales al 31 de diciembre del 2018 se componen de:

	<u>Saldo al</u> <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o utilizaciones	<u>Saldo al</u> <u>final</u>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Beneficios sociales	1.736	4.066	4.141	1.661
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Jubilación patronal y desahucio	60.585	-	-	60.585

**NOTA 14 - CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2018 comprende 6.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

**NOTA 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 el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**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 Socios 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.

**Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF**

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socio, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas

**NOTA 16 – REFORMAS Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS**

**A) LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL;**

En diciembre del 2014, fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, las cuales rigen que rigen a partir de enero del 2017.

Un resumen de estas reformas se muestra a continuación:

- a. Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- b. Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- c. Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- d. Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- e. Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- f. Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- g. Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- h. Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- i. Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- j. Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, determinándose una tasa que oscila entre el 22% y el 25%
- k. Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- l. Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- m. Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

**B) LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA.**

En mayo del 2016, fue publicada la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, , las cuales rigen que rigen a partir de junio del 2016.

Un resumen de estas reformas se detalla a continuación:

- a. Se incrementa la tarifa del IVA (Impuesto al Valor Agregado) al 14% durante el período de un año contado a partir del mes siguiente de la publicación de la Ley.
- b. Contribución solidaria sobre las utilidades del 3% obtenidas por sociedades, fideicomisos, personas naturales sujetas al Impuesto a la renta y que hayan obtenido una base imponible superior a US\$ 12.000,00 (doce mil 00/100 dólares americanos).
- c. Contribución solidaria sobre el patrimonio del 0,90% para personas naturales residentes y no residentes que mantengan un valor de patrimonio dentro y fuera del país al 01 de enero del 2017 superior o igual a US\$ 1.000.000,00 (un millón 00/100 dólares americanos).
- d. Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2017 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- e. Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2017 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

**C) LEY ORGÁNICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS.**

En abril del 2016, fue publicada la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

Un resumen de las principales reformas se detalla a continuación:

- a. Devolución del 1% al 2% del IVA (Impuesto al Valor Agregado) por adquisición de compras de bienes y servicios cuyos pagos se los efectúe con dinero electrónico. Tarjes de débito y tarjetas de crédito. Toda compra cancelada con dinero electrónico, soportarán su deducibilidad de gastos para Impuesto a la renta y Crédito tributario
- b. Para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta para los años 2017 al 2019, no se considerará los valores pagados con dinero electrónico, que se encuentren reflejados en Costos, Gastos e Ingresos.
- c. Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- d. No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- e. Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- f. Exención de un monto anual de US\$5.000 (cinco mil 00/100 dólares americanos) cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

**D) LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA,  
FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA**

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecieron varias reformas a normas legales tributarias, sector monetario, sector financiero, entre otros.

Entre las principales reformas se establece:

- a) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario
- b) Exoneración de Impuesto a la Renta a las nuevas microempresas por tres años.
- c) Modificaciones a las provisiones de beneficios sociales de largo plazo, en base al pago de las mismas, y no su provisión contable.
- d) Ampliación de la utilización, de los gastos personales, como deducciones adicionales para personas naturales.
- e) Obligación de llevar contabilidad obligatoria, para profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos, que superen los US\$ 300.000 anuales.

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- f) Incremento de la tasa anual de impuesto a la renta del 22% al 25%, partir del año fiscal 2018.
- g) Bancarización de las transacciones financieras de US\$ 5.000 a US\$ 1.000
- h) Sanciones por ocultamiento patrimonial.

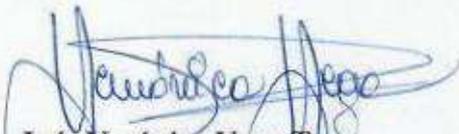
**E) LEY ORGANICA PARA EL FOMENTO PRODUCTO, ATRACCION DE INVERSIONES, GENERACION DE EMPLEO Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**

El 7 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Producto, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, y publicó en el Registro Oficial S309 del 21 de agosto del mismo año; adicionalmente el 20 de diciembre de 2018 se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley antes indicada, con el cual entre otros aspectos, se emiten ciertos beneficios fiscales relacionados, con el anticipo de impuesto ala renta y exenciones por ciertos periodos anuales a las nuevas inversiones.

Adicionalmente se reforma, y con aplicación para el año fiscal 2019, el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, determinándose que: "Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración"

**NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, se produjo el siguiente evento que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

  
**Inés Verónica Vega T.**  
**Gerente**

  
**René Tayupanta Díaz**  
**Contador**  
**Registro No. 6871**