W.D.V. ENTERPRICES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

W.D.V. ENTERPRICES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades Pymes
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
Compañía	-	W.D.V. ENTERPRICES S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

W.D.V. ENTERPRICES S.A.

Guayaquil, 20 de Junio del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de W.D.V. ENTERPRICES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de W.D.V. ENTERPRICES S.A., al 31 de diciembre del 2018, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía W.D.V. ENTERPRICES S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Administración de W.D.V. ENTERPRICES S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía W.D.V. ENTERPRICES S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los Señores Accionistas
W.D.V. ENTERPRICES S.A.
Guayaquil, 20 de Junio del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. De acuerdo con el artículo No 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el articulo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de W.D.V. ENTERPRICES S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2018 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

José R. Cazar G.
Socio
No. De Licencia Profesional: 25013

W.D.V. ENTERPRICES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Notas	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	762	516
Clientes no relacionados		1.256	-
Relacionadas por cobrar	10	-	24.305
Otros deudores varios		-	10.500
Impuestos por recuperar	6	2.248	1.347
Total activos corrientes		4.266	36.668
Activos no corrientes			
Activos fijos, neto	7	8.923	9.973
Propiedades de inversión, neto	8	157.269	160.613
Inversiones en asociadas	9	160	160
Total activos no corrientes		166.352	170.746
Total activos		170.618	207.414
Pasivo y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Relacionadas por pagar	10	167.146	198.652
Impuestos y retenciones por pagar	11	807	-
Pasivos Acumulados		123	123
Otras cuentas por pagar		1.729	7.739
Total pasivos corrientes		169.805	206.514
Total pasivos		169.805	206.514
Patrimonio		813	900
Total pasivos y patrimonio		170.618	207.414

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dasha García Huertas
Gerente General

Luis Pérez Espín
Contador General

W.D.V. ENTERPRICES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Ventas Netas			
Ingresos por arriendos	14	26.100	5.400
Utilidad Bruta		26.100	5.400
Gastos:			
Administración y ventas	15	(25.052)	(6.322)
Financieros		(44)	-
Utilidad (Pérdida) Operacional		1.004	(922)
Otros ingresos (egresos), neto		-	951
Utilidad antes de Impuesto Renta		1.004	29
Impuesto a la renta	12	(1.091)	(7)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(87)	22

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dasha García Huertas
Gerente General

Luis Pérez Espín
Contador General

W.D.V. ENTERPRICES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO,
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800	78	878
Utilidad neta del Año	-	22	22
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	100	900
Pérdida neta del Año	-	(87)	(87)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	13	813

(1) Véase Nota 13.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dasha García Huertas
Gerente General

Luis Pérez Espín
Contador General

W.D.V. ENTERPRICES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia Notas	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cobro en efectivo recibido de clientes		27.242	(4.125)
Pago a proveedores y empleados		(26.996)	3.110
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		246	(1.015)
Variación neto de efectivo y equivalentes de efectivo		246	(1.015)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		516	1.531
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	5	762	516
Conciliación entre la pérdida del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Pérdida neta del año		(87)	22
Ajuste por partidas distintas al efectivo:			
Depreciación	7	4.394	-
Impuesto a la renta	12	1.091	7
Total de partidas conciliatorias		5.485	7
Cambios en activos y pasivos corrientes:			
Cuentas por cobrar		1.142	5.724
Cuentas por pagar		(6.294)	4.267
Pasivos acumulados		-	(113)
Otros pasivos		-	(10.922)
Total ajustes		(5.152)	(1.044)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación		246	(1.015)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dasha García Huertas
Gerente General

Luis Pérez Espín
Contador General

1. INFORMACION GENERAL

La constitución de la Compañía se realizó mediante escritura de Compraventa en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, con el nombre de **W.D.V. ENTERPRICES S.A.** el 28 de junio del 2002, y se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil en el mismo año. De acuerdo con el Registro Único de Contribuyentes, número 0992287322001 actualizado el 24 de mayo del 2019, su actividad principal es actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Situación del País:

Durante 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de la de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

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 requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional 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 la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

(Véase página siguiente)

i) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ii) 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 compañía (*moneda funcional*). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

iii) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

iv) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

2.3 Activos y Pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar. 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.

(a) *Préstamos* y cuentas por cobrar

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

(Véase página siguiente)

(b) *Otros pasivos financieros*

Representan las 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.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) 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.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior

i) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial 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 comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

ii) Otros pasivos financieros

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

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.3.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigirle legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.4 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico y pérdidas por deterioro si las hubiere.

El costo de activos construidos por la propia Entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización

2.5 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta 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.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

i) las diferencias temporarias deducibles;
ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

(Véase página siguiente)

iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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. La compañía en base a sus proyecciones considera que podrá utilizar este beneficio fiscal.

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.

2.6 *Provisión corriente*

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario 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 Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.7 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos provenientes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingreso de forma lineal o a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgos financieros

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía. Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con Clientes. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad.

El control de riesgo establece la calidad crediticia, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

(Véase página siguiente)

c) Riesgo operacional

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

El cumplimiento de las normas de la Compañía, está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración.

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 fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. El ratio de endeudamiento es resultado del financiamiento con sus accionistas.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre del 2018		Al 31 de diciembre del 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	762	-	516	-
Clientes no relacionados	1.256	-	-	-
Total activos financieros	**2.018**	**-**	**516**	**-**

4.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Caja	36	36
Bancos locales	726	480
	762	**516**

Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses. Véase además Nota 2.2.

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Crédito tributario por impuesto a la renta (1)	2.111	1.210
Crédito tributario por IVA (2)	137	137
	2.248	**1.347**

(1) Estos valores se compensan anualmente con el Impuesto a la Renta Causado. Véase además Nota 12.

(2) Corresponden a valores tributarios a favor de la Compañía, los que serán utilizados como créditos fiscales en la declaración mensual de IVA.

7. ACTIVOS FIJOS, NETO

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Instalaciones	8.829	8.829
Maquinaria	1.669	1.669
Subtotal	10.498	10.498
(menos) Depreciación Acumulada	(1.575)	(525)
Total	8.923	9.973

Movimiento del año:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Saldo neto al inicio del año	9.973	9.973
(-) Depreciación del año	(1.050)	-
Saldo neto al fin del año	8.923	9.973

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Composición:

(Véase página siguiente)

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Terrenos	79.105	79.105
Edificaciones	83.598	83.598
Subtotal	162.703	162.703
(menos) Depreciación Acumulada	(5.434)	(2.090)
Total	157.269	160.613

Movimiento del año:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Saldo neto al inicio del año	160.613	160.613
(-) Depreciación del año	(3.344)	-
Saldo neto al fin del año	157.269	160.613

9. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

		Valor en libros	
Entidad	% de Participación en el Capital	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Urdesa Business Center Urbuce Cia. Ltda.	20%	160	160
		160	160

La compañía reconoce sus inversiones en asociadas al costo, y posteriormente ajusta su valor en libros por deterioro. La actividad de la compañía asociada es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

10. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con participación significativa, y por transaccionalidad:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Relacionadas por cobrar		
Accionistas por cobrar	-	24.305
	-	24.305
Relacionadas por pagar		
Accionistas por pagar	167.146	198.652
	167.146	198.652

(Véase página siguiente)

Los saldos mantenidos con los accionistas, corresponden principalmente a saldos de préstamos para capital de trabajo, que no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago; sin embargo, la administración estima cobrar y/o pagar en el corto plazo.

11. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta e IVA	544	-
IVA en ventas	263	-
	807	-

Estos valores fueron cancelados y/o compensados en el mes siguiente de acuerdo al noveno digito del Registro Único de Contribuyentes a través de los formularios 103 y 104 respectivamente.

12. IMPUESTO A LA RENTA

1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Impuesto a la renta corriente	1.091	7
	1.091	7

2. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la (pérdida) utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en el año 2018 fue la siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Utilidad antes Impuesto a la Renta	1.004	29
(+) Gastos no deducibles	3.362	-
Utilidad Gravable	4.366	29
Impuesto a la renta Causado	1.091	7
(-) Créditos tributarios impuesto a la renta	(3.202)	(1.210)
Saldo a favor del contribuyente	(2.111)	(1.203)

(Véase página siguiente)

Otros asuntos – Reformas Tributarias

"Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.

- Modificación Art. 7 RALRTI donde las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.

- Derogación párrafo Art. 77 RALRTI saldo del anticipo impuesto a la renta pagado para el año 2019.

- Derogación párrafo Art. 79 RALRTI al derogarse lo anteriormente mencionado también se deroga pago definitivo de impuesto a la renta en los casos en que el anticipo impuesto a la renta sea mayor al impuesto a la renta causado para el período fiscal año 2019.

- En los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario para el año 2019.

- Modificación párrafo Art. 125 RALRTI, no aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.

- Creación del Art. Innumerado RALRTI, entre Art. 125 y Art. 126 donde se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos:

  Art. (...).- Para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:

  a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
  b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.
  c) Para el caso de personas naturales perceptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.

(Véase página siguiente)

- Modificación Art. 21 del Reglamento de aplicación ISD, derogación del ISD bajo compensación: Cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)": El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

(Véase página siguiente)

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$5.000 a US$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones; no obstante, la compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la compañía está conformado por 800 participaciones iguales e indivisibles de US$ 1,00 cada una.

Accionistas	%	Acciones
García Huertas Dasha Mariela	25%	200
García Huertas Laura Wendy	25%	200
García Huertas Vania Candice	50%	400
	100%	800

14. INGRESOS OPERACIONALES

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Ingresos por arriendos	26.100	5.400
	26.100	5.400

15. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Honorarios profesionales	5.032	3.358
Depreciaciones y amortizaciones	4.394	-
Mantenimientos y reparaciones	15.040	1.869
Impuestos, tasas y contribuciones	507	514
Otros gastos menores	79	581
	25.052	6.322

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de junio del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 6 de marzo del 2019 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

..*.*.