INVERMUEBLES S A

Estados Financieros

Correspondientes a los periodos terminados al
31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre del 2017

El presente documento consta de:

- Estado de Situación Financiera - Comparativo
- Estado de Resultados – Comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio - Comparativo
- Estado de Flujos de Efectivo Indirecto - Comparativo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros

INVERMUEBLES S A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2018

	NOTAS	2,018	2,017	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7	16,479.16	16,490.32	-11.16
ACTIVOS FINANCIEROS	8			
Documentos y Cuentas por Cobrar No Relacionados		0.00	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados		0.00	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar		8,000.00		8,000.00
(-) Provisión Cuentas Incobrables				0.00
INVENTARIOS	9			
Materia Prima				0.00
Suministros y Materiales		0.00	0.00	0.00
Productos Terminados				0.00
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10			
Seguros Pagados por Anticipado				0.00
Anticipo a Proveedores		0.00	0.00	0.00
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	11			
Crédito Tributario (IVA)		252.00	15,022.18	-14,770.18
Crédito Tributario (IR)		5,644.50	5,759.35	-114.85
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		30,376.66	37,271.85	-6,895.19
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	12			
Edificios		0.00		0.00
Terrenos		130,197.50	130,197.50	0.00
Edificios		104,811.47	227,896.22	-123,084.75
Equipos de Computación				0.00
Vehículos				0.00
Otros Propiedades, Planta y Equipos		0.00	0.00	0.00
(-) Dep. Acum. Propiedades, Planta y Equipos		-35,318.70	-30,078.13	5,240.57
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	13			
Accionistas		0.00	0.00	0.00
DIFERIDOS	14			
PERDIDAS DE EJERCICIOS		0.00	4,777.37	-4,777.37
MENOS Amortizacion		0.00	1,911.02	1,911.02
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		199,690.27	330,876.14	-131,185.87
TOTAL DE ACTIVOS		[illegible]	[illegible]	[illegible]

INVERMUEBLES S A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - PRELIMINAR

Al 31 de Diciembre del 2018

	NOTAS	2,018	2,017	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	13			
Accionistas		5,499.15	3,100.00	2,399.15
Proveedores del Exterior				0.00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
Locales				0.00
PROVISIONES	14			
Locales		0.00	0.00	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	15			
Anticipo a Clientes		2,000.00	2,000.00	0.00
Con la Administración Tributaria		0.00	0.00	0.00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		121.36	124.85	-3.49
Con el IESS		0.00	0.00	0.00
Por Beneficios de Ley a Empleados		0.00	0.00	0.00
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio		0.00	0.00	0.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS	17			
Dividendos		0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		7,520.51	5,124.85	2,395.66
PASIVO NO CORRIENTE				
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
Locales				0.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A L.PLAZO	18			
MAURICIO LLORENTI		2,819.53	140,674.46	137,854.93
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	19			
Jubilación Patronal				0.00
Desahucio				0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		2,819.53	140,674.46	-137,854.93
TOTAL DE PASIVOS		[illegible]	[illegible]	[illegible]
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL	20			
Capital Suscrito		800.00	800.00	0.00
RESERVAS	21			
Reserva Legal		403.00	403.00	0.00
Reserva Facultativa		923.94	852.50	71.44
RESULTADOS ACUMULADOS	22			
Pérdidas Diferidas		-2,860.55		-2,860.55
Resultados Acumulados Adopción NIIF 1era. Vez				0.00
Reserva de Capital		219,885.97	219,885.97	0.00
RESULTADO DEL EJERCICIO				
Ganancia (Pérdida) Neta del Periodo		563.03	407.21	155.82
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		219,785.09	222,348.68	-2,633.79
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		[illegible]	[illegible]	[illegible]

INVERSIBELES S A

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de Diciembre del 2018

DESCRIPCION	NOTAS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
VENTA DE BIENES	3		20,000.00
Ventas Brutas de Servicios		20,000.00	
COSTO DE VENTAS	4		0.00
Inventario Inicial Materia Prima			
Compras Materia Prima			
Importaciones Materia Prima			
(-) Inventario Final Materia Prima			
Inventario Inicial Productos Terminados			
(-) Inventario Final Productos Terminados			
Sueldos y Beneficios Sociales			
Depreciación PPE			
Mantenimiento y Reparaciones			
Suministros y Materiales			
Otros Costos			
GANANCIA BRUTA EN VENTAS			20,000.00
OTROS INGRESOS			0.00
OTROS INGRESOS			
GASTOS			19,325.11
GASTOS DE VENTA			
Sueldos y Beneficios Sociales			
Honorarios			
Arriendos			
Mantenimiento y Reparaciones			
Combustible y lubricantes			
Promocion y publicidad			
Suministros			
Transporte			
Seguros			
Gastos de Gestion			
Gastos de Viajes			
Depreciacion		0.00	
Servicios publicos		0.00	
Pago por otros Servicios			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		19,325.11	
Sueldos y Beneficios Sociales		0.00	
Honorarios		1,105.20	
Arriendos		0.00	
Mantenimiento y Reparaciones		0.00	
Combustible y lubricantes		0.00	
Suministros		46.00	
Transporte		0.00	
Jubilacion patronal		0.00	
Desahucio		0.00	
Cuentas Incobrables		0.00	
Gastos Bancarios		7.86	
Seguros		0.00	
Gastos de Gestion		0.00	
Impuestos y Contribuciones		2,882.18	
Gastos de Viajes			
Iva que se carga al gasto			
Depreciaicon		5,240.57	
Servicios Publicos		7,613.30	
otros Servicios		2,430.00	
Intereses			
UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES			674.89
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES			0.00
UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA			674.89
IMPUESTO A LA RENTA 22%			111.36
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			563.53

INVERMUEBLES S A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	NOTAS	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	GANANCIAS ACUMULADAS	RESERVA DE CAPITAL	ADOPCION NIIF 1ERA VEZ	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 01-ENE-2017		800.00	400.00	852.50	0.00	219,888.97	0.00	407.21	222,348.68
Utilidades Distribuidas								-407.21	-407.21
Transferencias de Resultados	22	0.00	0.00	81.44	-2,860.55	0.00		0.00	-2,779.11
Otros Cambios				0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
Ganancia Neta del Período								563.53	563.53
SALDO AL 31-DIC-2017		800.00	400.00	933.94	-2,860.55	219,888.97	0.00	563.53	219,725.89

RAZÓN SOCIAL: [illegible]
Dirección Comercial:
No. Expediente [illegible]
RUC: [illegible]
AÑO: 2018

P POSITIVO
N NEGATIVO
D POSITIVO O NEGATIVO (DI...

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-11.16	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	14077.58	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	20000	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	20,000.00	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103		P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104		P
Otros cobros por actividades de operación	95010105		P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-16925.96	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	7,392.15	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	0.00	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscri	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-10,325.11	N
Dividendos pagados	950103	407.21	N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105	0.00	N
Intereses recibidos	950106		P
Impuestos a las ganancias pagados	950107	14,770.18	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-2,753.12	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	**123166.19**	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	0.00	P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	123,084.75	N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	0.00	P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216	0	P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	81.44	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-157804.95	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	0.00	P
Pagos de préstamos	950305		N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos pagados	950308	0	N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	-157,804.95	D
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	11.16	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	16,490.32	P
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	16479.16	

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información General

INVERMUEBLES S.A., es una sociedad anónima que tiene como principal actividad económica el arrendamiento de bienes inmuebles.

1.1. Base de presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de INVERMUEBLES S A; al 31 de Diciembre del 2018, constituyen los primeros estados financieros anuales de la sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) desde el 1 de Enero de 2014, para lo cual pasó por un período de transición comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2018, han sido aprobados en reunión de accionistas el día 22 de Marzo del 2019.

1.1.1. Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

La aplicación de la nueva normativa contable NIIF, incurre más que en nada en cambios de parámetros contables para lo cual la compañía ha adaptado el esquema del plan de cuentas bajo los formatos estándares publicados por el ente regulador, Superintendencia de Compañías a través de su portal web.

1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad, de acuerdo a la sección 30 "Moneda Funcional de la Entidad" en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

1.2. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de operación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad para la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

1.3. Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas con regularidad, dichas estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro sobre el que tengan efecto.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipos.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los componentes de propiedades, planta y equipos.
- ✓ Provisiones para cuentas incobrables.

- ✓ La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ✓ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ✓ Las provisiones en base a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras)
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.
- ✓ Valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

1.3.1. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF Para PYMES.

a) Normativa Contable Aplicada

Los estados financieros de la compañía INVERMUEBLES S.A.; se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF para PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel tal como lo establece la Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición – Párrafo 2.30) y Sección 3 Presentación de los Estados Financieros (Presentación razonable Párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la compañía.

Las NIIF Para PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada una de las secciones de NIIF Para PYMES vigentes en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía INVERMUEBLES.; Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados financieros de las Pequeñas y Medianas Entidades – Párrafo 2.3.) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Para PYMES.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros del primer año de aplicación de las NIIF Para PYMES,

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

2.2. Documentos y Cuentas por Cobrar

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.3. Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes reflejan los saldos de los importes que la compañía reconoce en calidad de Créditos Tributarios para ser usados a favor de la empresa en futuras liquidaciones de pago de Impuestos ya sean estos por Impuesto al Valor Agregado (IVA) o Impuesto a la Renta (IR)

2.4. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son bienes inmuebles que se mantienen con la finalidad de generar plusvalía o rentas provenientes de su arrendamiento. En apego a la sección 16 de NIIF para PYMES, estas propiedades se medirán por su valor razonable para lo cual aplicará la mejor estimación fiable que se pueda obtener sin costo o esfuerzo desproporcionado ya sea mediante un avalúo técnico realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías o el avalúo que consta en el documento de pago de impuestos prediales emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Cuando no se pueda medir el valor razonable de las propiedades de inversión, sin costo o esfuerzo desproporcionado, éstas serán registradas al costo y como un componente de Propiedades, Planta y Equipos.

Las propiedades de inversión no se deprecian, sus cambios en valor razonable se registrarán en el resultado del período en que se reconozcan.

2.5. Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado

2.6. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.7. Beneficios a los empleados

(a) Indemnizaciones por desahucio

Las indemnizaciones por desahucio se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La entidad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptarán la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

(b) Beneficios Sociales a Empleados y Participación en Utilidades.

La entidad reconoce los beneficios sociales a empleados y participaciones en las utilidades generadas al cierre de cada ejercicio económico en base a lo establecido en el Código de Trabajo vigente en el Ecuador y a las disposiciones que para el efecto emita el ente regulador el cual es el Ministerio de Relaciones Laborales.

2.8. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación. La entidad basa sus estimaciones de devolución en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, el tipo de transacción y las circunstancias específicas de cada acuerdo.

a) Prestación de Servicios
La entidad presta los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles. Los costos de estos servicios son normalmente pagados en efectivo dentro de los 5 primeros días de cada mes.

3. Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Por Servicios	20.000.00	18.000.00
Ingresos por dividendos	00.00	00.00
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	**20.000.00**	**18.000.00**

4. Participación Trabajadores

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el detalle de la participación del 15% de la Utilidad del Ejercicio 2018

	2018	2017
Utilidad del Ejercicio	563.53	407.21
15% Participación Utilidades	**0.00**	**0.00**
SUMAN	$ 563.53	$ 407.21

5. Gasto de Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de Participación de Trabajadores la tarifa del 22% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 13% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Utilidad del Ejercicio	**563.53**	**407.21**
(-) Participación Trabajadores 15%		0.00
(+) Gasto no Deducible		0,00
Base Impuesto a la Renta (2016-22% / 2015 - 22%)		
Impuesto a la Renta CAUSADO (2015-22% / 2014 - 22%)	**0.00**	**0.00**

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle del Efectivo y Equivalentes al efectivo, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Efectivo (Caja –Bancos)	16.479.16	16.490.32
Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**16.479.16**	**16.490.32**

7. Activos Financieros

Un detalle de los Activos Financieros, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar	8.000.00	
Total de Activos Financieros	**8.000.00**	**0.00**

8. Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2017	2016
Crédito Tributario a Favor (IR)	5.644.50	5.759.35
Iva	252.00	15.022.18

Total de Activos por Impuestos Corrientes	**5.896.50**	**20.781.53**

9. Propiedades de Inversión

Un detalle de las Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

Propiedades de Inversión	**Saldo al 31/12/18**	**Adiciones y/o deducciones**	**Saldo al 31/12/17**
Terrenos	130.197.50	0,00	130.197.50
Edificios	104.811.47	-123.084.75	227.896.22
Suman	**235.008.97**	**-123.084.75**	**358.093.72**
(-) Depreciación Acumulada	-35.318.70	-5.240.57	-30.078.13
Total Propiedades de Inversión	**199.690.27**	**-128.325.32**	**328.015.59**

10. Obligaciones con Instituciones Financieras.

Un detalle de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	**2017**
Sobregiros Bancarios	0.00	0,00
Total de Obligaciones con Instituciones Financieras	**0.00**	**0,00**

11. Otras Obligaciones Corrientes

Este rubro agrupa las obligaciones contraidas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, tal es el caso de la administración tributaria, instituciones de seguridad social, así como también cuentas por pagar por beneficios sociales y participación de utilidades de empleados.

Un detalle de las Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2017	2016
Con la Administración Trib.	0.00	0.00
Impuesto a la Renta por Pagar	111.36	114.85
Con El IESS	0.00	0.00
Por Beneficios de Ley a Empleados	0.00	0.00
Participación Trabajadores	0.00	0.00
Total de Otras Obligaciones Corrientes	**111.36**	**114.85**

12. Capital Social

El capital social de la compañía se compone de ochocientas (800) acciones ordinarias y nominativas de un valor de un dólar ($1,00) de los Estados Unidos de Norteamérica.

13. Reservas

a.- Reserva Legal

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía no está obligada a realizar el cálculo de la Reserva Legal, ya que alcanzó el equivalente al 50% del Capital Social.

b.- Reserva Facultativa y Estatutaria

Por motivos de que la empresa se encuentra sin operación no reflejamos ningún valor de Reserva.

Un detalle de la Reserva Facultativa y Estatutaria, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Reserva Facultativa y Estatutaria	933.94	852.50
Total de Reserva Facultativa y Estatutaria	**933.94**	**852.50**

14. Otros Resultados Integrales

La entidad ha realizado el respectivo ajuste por el reconocimiento del valor razonable de las Propiedades de Inversión, al 31 de Diciembre del 2018, dicho ajuste se reconoce en Otros Resultados Integrales. El detalle es el siguiente:

	2018	2017
Otros Superávit Por Revaluación (Propiedades de Inversión)	0.00	0,00
Total de Otros Resultados Integrales	**0.00**	**0,00**

15. Resultados Acumulados.

Un detalle de los Resultados Acumulados, al 31 de diciembre del 2018 y 31 de Diciembre del 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Ganancias	563.53	407.21
Reserva de Capital	219.888.97	219.888.97

Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y el 22 de Marzo del 2019, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

Sra. Lucía Almerini Pimentel
GERENTE GENERAL

Econ. Mercedes Santana Bedoya
CONTADORA GENERAL