VIGLIETI S.A.

Informe del Auditor Independiente
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018

VIGLIETI S.A.

Contenido

Informe del Auditor Independiente..... 1-4

Estados Financieros Auditados

Estado de Situación Financiera..... 5-6

Estado de Resultados Integral..... 7

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas..... 8

Estado de Flujos de Efectivo..... 9

Notas a los Estados Financieros auditados.....10-29

Principales abreviaturas utilizadas:

US$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SCVS	- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

IMACORP
C.P.A. JOSUÉ CAMPOVERDE H.
AUDITOR EXTERNO

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de

VIGLIETI S.A.

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **VIGLIETI S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección de **fundamentos de la opinión con salvedad**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **VIGLIETI S.A.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, NIIF para PYMES.

Fundamentos de la opinión con salvedad

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar nuestra opinión.

Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la compañía mantiene un saldo por pagar accionistas de periodos anteriores, cuyos valores no han sido formalizados mediante un vínculo contractual y a su vez estos saldos no han sido medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, como medición posterior de este pasivo financiero, conforme lo estipulado en la Sección 11.14 de la NIIF para PYMES. (Ref. Nota 13, Obligaciones no corrientes)

Ave. 9 de octubre 820 y Rumichaca 1er piso suite B
Guayaquil-Ecuador
6036472 0990848267
josuec.auditor@gmail.com

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoria, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía. Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otros auditores, emitido sin salvedades de fecha 26 de abril de 2018.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando

este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2018 de **VIGLIETI S.A.**, se emite por separado.

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.

C.P.A Josue D. Campoverde Herrera
Reg. SCVS. No. SC. RNAE- 1248
AUDITOR EXTERNO

Guayaquil, 05 de abril de 2019

VIGLIETI S.A.
Estado de Situacion Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	117	3.908
Cuentas y documentos por cobrar clientes	6	34.380	11.040
Pagos e Impuestos anticipados	7	2.880	4.436
Total Activos Corrientes		**37.377**	**19.384**
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	8	1.468.491	927.141
Otros Activos no corrientes	9	4.318	5.000
Total Activos No Corrientes		**1.472.809**	**932.141**
Total Activos		**1.510.186**	**951.525**

	Notas	2018	2017
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y documentos por Pagar proveedores	10	1.676	3.939
Otras cuentas y documentos por pagar	11	-	290
Otras Obligaciones Corrientes	12	2.750	118
Total Pasivos Corrientes		**4.426**	**4.347**
Pasivos No corriente			
Obligaciones no corrientes	13	608.998	618.273
Total Pasivos No Corrientes		608.998	618.273
Total Pasivos		613.424	622.619
Patrimonio			
Capital social	14	800	800
Reservas	15	39.024	39.024
Resultados acumulados	16	289.082	288.901
Utidadad del Ejercicio	16	(924)	181
Superavit por Revaluacion de inmuebles	17	568.780	-
Total Pasivos y Patrimonio		1.510.186	951.525

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son Partes Integrantes de Estos Estados.

Abg. Bolivar Pincay R.
Presidente

CPA. Yessenia Castro R.
Contadora General

VIGLIETI S.A

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado del 01 de enero al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Ingresos Ordinarios		36.000	36.000
Total Ingresos	**18**	**36.000**	**36.000**
Costo de venta		-	-
Utilidad Bruta		**36.000**	**36.000**
Gastos			
De Administracion		6.783	17.062
Depreciacion		27.430	18.428
Financieros		13	39
Otros gastos		4	172
Total Gastos	**19**	**34.230**	**35.701**
Utilidad (Pérdida) Antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta		**1.770**	**299**
Impuesto a la Renta Corriente	**20**	**2.694**	**118**
Total Resultado ordinario del Año		**(924)**	**181**
Otros Resultados Integrales			
Ganancias por revaluacion de inmuebles		568.780	-
Total Resultado Integral del Año		**567.857**	**181**

Las Notas a los Estados Financieros Adjuntos son Parte Integrante de Estos Estados.

Abg. Bolivar Pincay R.
Presidente

CPA. Yessenia Castro R.
Contadora General

VIGLIETI S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

					RESULTADOS ACUMULADOS			
		Capital Social	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Ganancias acumuladas	Adopcion Primera vez NIIF	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2017	NOTAS	800	39.024	-	17.400	271.501	181	328.906
Movimientos del año								
Ganancias por revaluacion	17	-	-	568.780			-	568.780
Transferencia de Resultados	16				181		(181)	-
Resultado Neto del Ejercicio	16						(924)	(924)
Saldos al 31 de Diciembre del 2018		800	39.024	568.780	17.581	271.501	(924)	896.762

Los Notas a los Estados Financieros adjuntos son Parte Integrante de Estos Estados

Abg. Bolivar Pincay R.
Presidente

CPA. Yessenia Castro R.
Contadora General

VIGUETI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2018
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:	
Recibido de Clientes	12.660
otros cobros por actividades de operación	1.556
Otros pagos por actividades de operación	(9.296)
Efectivo Generado por las Operaciones	**4.920**
Impuesto a la Renta Pagado	(118)
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:	**4.802**
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión:	
Otras entradas de efectivo	682
Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión	**682**
Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación	
Pagos de prestamos	(9.275)
Flujo Neto de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación	(9.275)
Aumento (Disminución) Neto en efectivo y equivalentes	(3.791)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del periodo	3.908
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo	**117**

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

Abg. Bolivar Pincay R.
Presidente

CPA Yessenia Castro R.
Contador General

VIGLIETI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América US$)

1.- Información General:

1.1 **Constitución y operaciones.** - VIGLIETI S.A., fue constituida mediante resolución de la Superintendencia de Compañías con fecha 04 de junio del 2003 en la ciudad de Eloy Alfaro, Duran, Provincia de Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil el 02 de julio del mismo año.

La Compañía tiene como actividad principal a la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y Viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenajes, centros comerciales y terrenos; incluye alquiler de casa y a departamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos.

1.2 **Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización del 10 de abril del 2019 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2.- Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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 preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia en el 2018 y otras que entraran en vigencia en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2018
NIC 40	Propiedades de inversión	01 de enero de 2018
NIIF 1	Adopción por primera vez de las normas Internacionales de información financiera	01 de enero de 2018
NIIF 2	Pago basados en acciones	01 de enero de 2018
NIIF 4	Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17	01 de enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01 de enero de 2018
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	01 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos por contratos con clientes	01 de enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero de 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	01 de enero de 2021
NIIF PYMES	Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2018)	01 de enero de 2015

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2018.

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía tiene en esta categoria: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2018, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.5.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconociendo iniciar al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2018.

Préstamos con instituciones 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 de gastos por intereses.

cuentas por pagar comerciales y otras

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso norma de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses

cuentas por pagar a entidades relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especifica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.6 Pagos e impuestos anticipados

Representadas principalmente por anticipos a proveedores, impuestos y otros anticipos entregados que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventarios, que es equivalente a su costo amortizado.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entrega para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las propiedades, planta y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Tipo de bienes	Años de vida útil
Edificios	33
Muebles y Enseres	10
Maquinarias y Equipos	10

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo.

Un componente de propiedades, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieren recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

2.9 Impuesto a la Renta corriente y diferido

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.

i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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;

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 activos por impuestos a la renta diferidos, 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.

2.10 Beneficios a los empleados

a) Beneficios de Corto plazo

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

i) La 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 y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaría de este beneficio. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la empresa no mantiene empleados activos que laboren en la misma, en consecuencia, no existen registros relacionados con este beneficio.

ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la empresa no mantiene empleados activos que laboren en la misma, en consecuencia, no existen registros relacionados con este beneficio.

iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador. Al 31 de diciembre de 2018, la administración de la empresa no mantiene empleados activos que laboren en la misma, en consecuencia, no existen registros relacionados con este beneficio.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no cuenta con un plan de beneficios definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente 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 veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

3 Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

3.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

3.1.1 **Riesgo de tasa de interés.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. •

3.1.2 **Riesgo de tasa de cambio.** - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2018, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

3.1.3 **Otros riesgos de precio.** - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre 2018, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. Los ingresos corresponden al alquiler de un único arrendatario, la concentración del riesgo de crédito es alta, debido a que solo se alquila a un solo arrendatario.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad Financiera	2018	2017
Banco de la Produccion Produbanco	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018.

3.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

3.4 Administración del riesgo de capital

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

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

	2018	2017
Préstamos con entidades financieras	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	4.426	3.939
Cuentas por pagar a relacionadas	608.998	618.654
(-) Menos efectivo y equivalentes	-117	-3.908
Deuda neta	613.307	618.685
Total Patrimonio	896.762	328.906
Capital total	1.510.070	947.590
Ratio de apalancamiento	**41%**	**65%**

4 Estimaciones y criterios contables significativos

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

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

4.1 Estimación para cuentas incobrables

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

4.2 Vida útil de propiedad, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como lo cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

4.3 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Caja Mayor	*1*	-
Caja chica	-	-
TOTAL DE CAJA	***1***	-
BANCOS		
Produbanco / Grupo Promerica Cta. Cte.# 01039485016	*116*	*3.908*
TOTAL DE BANCOS	***116***	***3.908***
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	***117***	***3.908***

Al 31 de diciembre del 2018, este saldo corresponde a depósitos a la vista que la administración mantiene en una entidad financiera local, según estados de cuenta y conciliaciones bancarias respectivas.

6 Cuentas y Documentos por cobrar clientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Clientes	*34.380*	*11.040*
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	***34.380***	***11.040***

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar clientes están representados por facturas de alquiler del bien inmueble, arrendado a un solo arrendatario ubicado en la vía Samborondon, provincia del Guayas.

7 Pagos e impuestos anticipados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de pagos e impuestos anticipados se compone de la siguiente manera:

	dic-18	*dic-17*
Crédito tributario Renta Anterior	-	*1.556*
Crédito tributario Renta Actual	*2.880*	*2.880*
TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS	***2.880***	***4.436***

Al 31 de diciembre del 2018 el activo por impuesto corriente es de US$ 2.880 el cual está representado por retenciones recibidas del periodo 2018.

8 Propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de propiedades, planta y equipo consistía de lo siguiente:

		Movimientos			
	dic-17	Adiciones	Ventas-Bajas	Ajustes /Rajes	dic-18
Terrenos (a)	*361.166*			*277.715*	*638.881*
Edificios (a)	*574.752*		-	*300.068*	*874.820*
Maquinarias y equipos	*3.000*				*3.000*
Muebles y enseres	*8.855*				*8.855*
TOTAL COSTO PROPS, PLANTA Y EQUIPO	***947.773***	-	-	***577.783***	***1.525.556***
(-) Depreciación Acumulada (b)	*-20.632*	*-18.428*	-	*-18.004*	*-57.065*
TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO, NETO	***927.141***	***-18.428***	-	***559.778***	***1.468.491***

a) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo incluye US$ 577.783 que corresponde al incremento por revalorización terreno y edificio de un bien inmueble ubicado en la vía Samborondon, provincia del Guayas, según escritura pública. Dando cumplimiento a la normativa internacional y en observancia a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre de 2011 por la Superintendencia de Compañías, en la cual menciona lo siguiente *"las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevaluó, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011 en adelante, o basarse en un avaluó elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías"*.

b) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo incluye el gasto por depreciación del año 2018 por un monto de US$ 18.428, así también el gasto de depreciación del bien revalorizado por un monto de US$ 9.002, ambos cargados en los resultados de la compañía.

9 Otros Activos no Corrientes

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de Otros activos no corrientes se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Activos por impuestos diferidos ***(a)***	*4.318*	
Inversiones en acciones	*-*	*5.000*
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	***4.318***	***5.000***

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al reconocimiento de activo por impuesto diferido de los créditos fiscales no utilizados o compensados en periodos anteriores. (Nota 7)

10 Cuentas y Documentos por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas y documentos por pagar comerciales se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Proveedores Locales	*1.676*	*3.939*
TOTAL CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR COMERCIALES	***1.676***	***3.939***

11 Otras cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otras cuentas y documentos por pagar se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Préstamos a tercero	*-*	*290*
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCTOS POR PAGAR	***-***	***290***

12 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Otras obligaciones corrientes se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Impuestos por pagar	*56*	*1*
Impuesto a la Renta por Pagar ***(a)***	*2.694*	*118*
TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	***2.750***	***118***

a) Al 31 de diciembre del 2018, la administración de la compañía realizo el registro contable de la provisión del impuesto a la Renta Anual.

13 Obligaciones no corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Obligaciones no corrientes se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Otras cuentas por pagar	*608.998*	*618.273*
TOTAL DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES	***608.998***	***618.273***

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al saldo por financiación de préstamos obtenidos del accionista del exterior por un valor de US$ 608.998 provenientes del año 2011, el cual corresponde a un contrato fiduciario por el terreno ubicado en la Urbanización el Rio, del Cantón Samborondon. Cabe indicar que estos saldos no han sido formalizados mediante un vínculo contractual, en consecuencia, estos saldos no han sido medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, como medición posterior de este pasivo financiero, conforme a lo estipulado en la Sección 11.14 de la NIIF para PYMES.

14 Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$ 1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US$
	(US Dólares)	
Saldo al 1 de enero del 2017	800	800
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	800
Aumento de Capital	0	0
Saldos aportes a futuro aumento de capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	800

15 Reservas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de Reservas se compone de la siguiente manera:

	dic-18	*dic-17*
Otras Reservas	*39.024*	*39.024*
TOTAL RESERVAS	***39.024***	***39.024***

16 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	dic-18	*dic-17*
Ganancias acumuladas	*17.581*	*17.400*
Utilidad del ejercicio	*-924*	*181*
Adopción por primera vez de las NIIF	*271.500*	*271.500*
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	***288.158***	***289.081***

17 Otros Resultados Integrales Acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Utilidad o perdida por Revaluación Inmuebles	*568.780*	-
TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	***568.780***	-

Corresponde a la ganancia acumulada por revalorización de terreno y edificio, medidos al modelo de revaluación, de conformidad a la normativa internacional y en observancia a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre de 2011 por la Superintendencia de Compañías, en la cual menciona lo siguiente *"las compañías que posean bienes inmuebles y que apliquen NIIF para PYMES podrán medir sus inmuebles a valor razonable o reevaluó, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011 en adelante, o basarse en un avaluó elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías"*.

18 Ingresos

Entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen del rubro de ingresos se compone de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Alquiler de vivienda	*36.000*	*36.000*
TOTAL INGRESOS	***36.000***	***36.000***

19 Gastos

Por los años 2018 y 2017, los gastos de la compañía se componen de la siguiente manera:

	dic-18	dic-17
Gastos de Administración	*6.783*	*17.062*
Gastos de Depreciación	*27.430*	*18.428*
Gastos Financieros	*13*	*39*
Otros gastos	*4*	*172*
TOTAL GASTOS	***34.230***	***35.701***

20 Impuesto a La Renta y Anticipo Mínimo

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta y del anticipo mínimo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	dic-18	*dic-17*
Resultados antes de Participac trab. e Imp Renta	1.770	299
(-) Impuesto a la Renta	2.694	118
Utilidad Neta del ejercicio	(924)	181

Al 31 de diciembre de 2018 la administración de la empresa realizo el respectivo cálculo y registro de la provisión de Impuesto a la Renta anual aplicando la tasa del 22% vigente.

21 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del presente informe (05 de abril de 2019), no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

22 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (05 de abril de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.