INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ÍNDICE **Páginas No.**

Informe del Auditor Independiente	3-4
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Cambios del Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-17

Abreviaturas usadas:

US$ - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIA - Normas Internacionales de Auditoria
SRI - Servicio de Rentas Internas
SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

Opinión:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **Inmobiliaria Sorinova S.A.** los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Sorinova S.A.** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de opinión:

3. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los Estados financieros de nuestro informe. Soy independiente de la Compañía **Inmobiliaria Sorinova S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoria de los Estados Financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros:

4. La administración de **Inmobiliaria Sorinova S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 **Inmobiliaria Sorinova S.A.** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

5. Mis 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 mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoria - 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 **Inmobiliaria Sorinova 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.

Ing. Com. CPA. Roberto Ruiz Mazzini
Auditor Externo
No. SC-RNAE-2 -654

Guayaquil, Mayo 15 del 2019

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DE 2018
EN US$ DÓLARES

	Notas	Al 31 de diciembre del 2018
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**5**	434,39
Activos por impuestos corrientes	**6**	51.973,90
Total activos corrientes		**52.408,29**
Activos No corrientes		
Activos fijos, neto	**7**	133.832,80
Activos intangibles	**8**	5.038,84
Total activos no corrientes		**138.871,64**
Total activos		**191.279,93**
PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por pagar	**9**	120.571,93
Otras obligaciones corrientes	**10**	5.516,56
Total pasivos corrientes		**126.088,49**
Total pasivos		**126.088,49**
Patrimonio, neto	**13**	65.191,44
Total pasivos y patrimonio		**191.279,93**

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DICIEMBRE DE 2018
EN US $ DÓLARES

	Notas	Al 31 de diciembre del 2018
Ingresos Operacionales		436.737,93
Total ingresos		**436.737,93**
Costo de Ventas		
Margen bruto		**436.737,93**
Gastos Operacionales:		
Administración y ventas		(426.424,54)
Financieros		(1.587,34)
		(428.011,88)
Resultado Operacional		**8.726,05**
Otros Ingresos, netos		-
Utilidad antes de Partic. e Impuesto a la Renta		**8.726,05**
Participación Trabajadores	**11**	(1.308,91)
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		**7.417,14**
Impuesto a la renta	**12**	(3.219,48)
(Pérdida) Utilidad neta del año		**4.197,66**
Otros Resultados Integrales		
Resultado Integral del Año		**4.197,66**

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DICIEMBRE DE 2018
EN US $ DÓLARES

	Capital Suscrito	Aporte Accionistas Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumuladas	Resultados del Ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2017	**10.000,00**	**615,00**	**15.500,00**	**12.500,00**	**17.037,11**	**5.341,67**	**60.993,78**
Transferencia de resultados	-				5.341,67	(5.341,67)	-
Apropiación de reservas							-
Resultado Integral del año	-					4.197,66	4.197,66
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**10.000,00**	**615,00**	**15.500,00**	**12.500,00**	**22.378,78**	**4.197,66**	**65.191,44**

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DICIEMBRE DE 2018
EN US $ DÓLARES

	Notas	Al 31 de Diciembre del 2018
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes		436.737,93
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(415.102,09)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		**21.635,84**
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Otras (salidas) entradas en efectivo		(21.635,84)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		**(21.635,84)**
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:		
		-
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación		**-**
Aumento (Disminución) neta de efectivo		(0,00)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		434,39
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	**5**	**434,39**
Conciliación del Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		
Resultado Integral del Año		**8.726,05**
Partidas de conciliación entre el Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades operativas		
Depreciaciones y Amortizaciones		10.775,79
Participación trabajadores	**11**	(1.308,91)
Impuesto a la renta	**12**	(3.219,48)
Otros ajustes que no requieren efectivo		-
Total partidas conciliatorias		**6.247,40**
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar clientes		-
Otras cuentas por cobrar		-
Pagos anticipados		(1.870,94)
Cuentas por pagar y otros		(14.000,05)
Otras cuentas por pagar		22.533,38
Total de cambios en activos y pasivos		**6.662,39**
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación		**21.635,84**

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SORINOVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL

Inmobiliaria Sorinova S.A. La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 28 de enero de 2004, aprobada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros - SCVS mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.G.04.0000030 el 28 de enero de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de noviembre de 2004. a la fecha cuenta con un capital autorizado y pagado de US $ 10,000.00 dividido en 10,000 acciones ordinarias y nominativas de (US$ 1,00) cada una. La compañía tiene por objeto principal dedicarse a la a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF-PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF-PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF-PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la **Nota 4.**

2.2 Moneda funcional y moneda 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.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: “activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “activos y pasivos financieros a su costo amortizado” y “activos y pasivos financieros a su costo menos deterioro de valor”. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar y pagar”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de

su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas y alquiler de bienes inmuebles realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada período. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el período que se producen.

2.6 Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos, edificios, muebles y enseres y equipo de computación.

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

La amortización se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

• Edificios	20 años
• Equipo de computación	3 años
• Muebles y enseres	10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (**Nota 2.6**).

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de “Otras (pérdidas)/ganancias – netas”.

2.8 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.10 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2.11 Beneficios a empleados

(a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

(a) Beneficios definidos: jubilación patronal

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

(b) *Beneficios por terminación de contrato: bonificación por desahucio*

El costo de los beneficios por terminación de contrato (bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria 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 Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

2.13 Reservas por valuación

De acuerdo a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones,

reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF Completas, entre otras.

2.14 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

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 o alquilados, netos de descuentos y devoluciones. 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, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

Ventas de bienes o servicios

La compañía localmente vende o arrienda bienes inmuebles. Las ventas de bienes se reconocen cuando la compañía ha entregado los bienes al cliente, y no hay ninguna obligación incumplida que pueda afectar a la aceptación de los bienes por parte del cliente.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

La Compañía no mantiene riesgos de mercado.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito por su naturaleza es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

3.2 Administración del riesgo de capital

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos.

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

4. ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar de que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2018
Caja y bancos (1)	434,39

(1) Corresponde principalmente a valores en caja y en bancos nacionales de extracción inmediata.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre 2018
Crédito Tributario Impuesto al Valor Agregado	53,86
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	51.920,04
	51.973,90

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Composición:

	31 de diciembre 2018	Tasa anual de depreciación %
Terrenos	33.652,67	
Edificios	222.047,65	5
Muebles y enseres	17.836,42	10
Equipo de computación	8.914,64	33
	282.451,38	
Menos - depreciación acumulada	(148.618,58)	
Total	**133.832,80**	

Movimiento:

	2018
Saldos al 1 de enero	**128.793,95**
Adiciones, (ventas) netas	
Depreciación del año	5.038,85
Saldos al 31 de diciembre	**133.832,80**

8. ACTIVOS INTANGIBLES

Composición:

	31 de diciembre 2018
Otros activos intangibles	21.635,84
(-) Amortizacion acumulada de activos intangibles	(16.597,00)
	5.038,84

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre 2018
Proveedores nacionales	29.884,60
Cuentas por pagar accionistas	90.687,33
	120.571,93

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre 2018
Impuestos y retenciones al SRI	155,47
Obligaciones con el IESS	832,69
Impuesto a la renta por pagar	3.219,49
Participación Trabajadores	1.308,91
	5.516,56

11. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a lo indicado en el Código de Trabajo vigente, la compañía debe distribuir entre sus
trabajadores el 15% de las utilidades líquidas antes del Impuesto a la Renta. En el presente ejercicio económico se determinó la cantidad de **US$ 1,308.91** que serán repartidos entre sus trabajadores.

12. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del Impuesto a la Renta para el año 2018, se calculó previa conciliación tributaria en base al 22% sobre la utilidad después del 15% para los trabajadores, y considerando el anticipo de impuesto a la renta determinado **US$ 3,219.48** menos las retenciones efectuadas en el presente año, se determinó un valor a favor de -**US$ 25,031.34** cuyo detalle se presenta a continuación:

Utilidad antes de participación trabajadores	**US$ 8,726.05**
(-) Participación Trabajadores	" -1,308.91
Utilidad gravable	**US$ 7,417.14**
Impuesto causado	" -1,631.77
(-) Anticipo calculado reducido para el presente ejercicio	**" 3,219.48**
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	" 3,219.48
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio	" -28,250.82
Saldo a favor del contribuyente	**-US$ -25,031.34**

13. PATRIMONIO

Composición:

	31 de diciembre 2018
Hinostroza Briones Luz Aurora	5.625,00
Soriano Hinostroza Carlos Luis	625,00
Soriano Hinostroza Fabian	625,00
Soriano Hinostroza José Giovanni	625,00
Soriano Hinostroza Julio Alfredo	625,00
Soriano Hinostroza Mónica Janeth	1.250,00
Soriano Hinostroza Sandra Lorena	625,00
	10.000,00

14. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

15. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo 15 del 2019) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.