

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto indicado en la sección "fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2017, los estados financieros de la Compañía reportan la propiedad de un terreno de 7.475 m² en la ciudad de Quito cuyo valor contable es USD 700.000, a esa misma fecha el avalúo catastral indica USD 1.111.906, situación que subvalúa el activo y el patrimonio en USD 411.906.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2016, fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó en junio de 2017 una opinión no modificada sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados

financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de empresa 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 realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida (declaratoria de inactividad por parte del organismo de Control, con resolución SCVS-IRQ-DRASD-DS-2016-1700, pudiendo llegar hasta su disolución), concluimos que la Compañía afronta una incertidumbre material para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe.

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

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de **Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre: deficiencias en el control interno, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, y cumplimiento de las obligaciones tributarias, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2017, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

SC - RNAE - 737


Jorge Loja Criollo
Socio
Registro CPA. No. 25.666


Sandro Pillco Bacuilima
Gerente
Registro CPA. No. 36.323

Cuenca, 15 de mayo de 2018

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
Activos corrientes			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo	4	7.442	326
▪ Cuentas por cobrar	5	640	7.193.859
Impuestos y pagos anticipados		<u>12.194</u>	<u>6.348</u>
Total activos corrientes		20.276	7.200.533
Propiedad	6	700.000	700.000
Inversiones en asociadas	7	<u>15.458.462</u>	<u>9.225.499</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>16.178.738</u>	<u>17.126.032</u>
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes			
Proveedores y cuentas por pagar	8	77.576	25.903
Impuestos y retenciones por pagar		<u>104.953</u>	<u>76.669</u>
Total pasivos corrientes		182.529	102.572
Cuentas por pagar	8	<u>5.580</u>	<u>9.769</u>
TOTAL PASIVOS		<u>188.109</u>	<u>112.341</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	9	10.000	10.000
Aportes futura capitalización		33.140	33.140
Reservas	9	1.906.884	1.906.884
Superávit por revaluación		696.716	696.716
Resultados adopción NIIF		7.106.628	7.106.628
Resultados acumulados		<u>6.237.261</u>	<u>7.260.323</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>15.990.629</u>	<u>17.013.691</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>16.178.738</u>	<u>17.126.032</u>



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVIDADES ORDINARIAS		(US dólares)	
Arriendo	10	72.000	72.000
Gastos operativos:			
Gastos de administración	11	(19.638)	(61.088)
Utilidad operativa		52.362	10.912
Gastos financieros		(763)	(11)
Utilidad antes de impuesto a la renta		51.599	10.901
Impuesto a la renta definitivo	12	(96.988)	(103.322)
Pérdida por actividades ordinarias		(45.389)	(92.421)
Otro resultado integral		0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		(45.389)	(92.421)
Pérdida por acción		4,54	9,24



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora

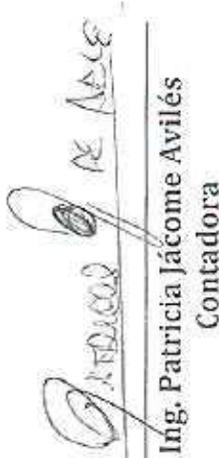
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	Capital Social	Aportes fut. Capitaliz	Legal	... Reservas facultativa	Capital (US dólares)	Superavit revaluación	Adop. NIIF	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	7.352.744	17.106.112
Resultado integral	—	—	—	—	—	—	—	(92.421)	(92.421)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	7.260.323	17.013.691
Ajuste de inversiones al VPP	—	—	—	—	—	—	—	(965.527)	(965.527)
Gastos años anteriores	—	—	—	—	—	—	—	(12.146)	(12.146)
Resultado integral	—	—	—	—	—	—	—	(45.389)	(45.389)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10.000	33.140	678	65	1.906.141	696.716	7.106.628	6.237.261	15.990.629


Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General


Ing. Patricia Jácome Avilés
Contadora

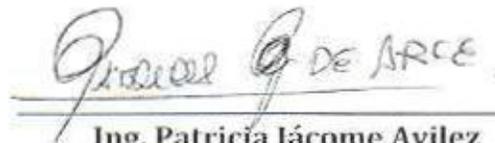
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido de clientes		50.394
Pago a proveedores y otros		60.806
Pago impuesto a la renta		(103.322)
Efectivo pagado por gastos financieros		(762)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		7.116
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
		0
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
		0
Variación neta del efectivo y sus equivalentes		7.116
Efectivo al inicio del año		326
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	7.442



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
 EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>(US dólares)</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		(45.389)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Provisión impuesto a la renta	13	96.988
Subtotal		<u>51.599</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución en clientes		(21.606)
Aumento en impuestos, pagos anticipados		(5.846)
Disminución en proveedores y cuentas por pagar		51.673
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		34.618
Pago de impuesto a la renta		(103.322)
Subtotal		<u>(44.483)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>7.116</u>



Ing. Mario Espinosa Vintimilla
Gerente General



Ing. Patricia Jácome Avilez
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Inmobiliaria Industrial San Ricardo S. A., (la Compañía) fue constituida el 25 de junio de 1974, en la ciudad de Quito – Ecuador. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Quito, calle Quimiag OE1-231 y Manglar Alto.

La Compañía mantiene inversiones en asociadas, en dos subsidiarias ejerce el control, sin embargo no prepara estados financieros consolidados, por la razones expuestas el párrafo 4 literal a) de la NIIF 10.

Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

Nuevas normas

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIC 7 (modificaciones)</i>	<i>Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios</i>	<i>1 de enero de 2017</i>
<i>NIC 12 (modificaciones)</i>	<i>Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</i>	<i>1 de enero de 2017</i>

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<i>Norma</i>	<i>Título</i>	<i>Fecha efectiva</i>
<i>NIIF 9 (nueva)</i>	<i>Instrumentos financieros; reemplazó a la NIC 39</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIIF 15 (nueva)</i>	<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIIF 16 (nueva)</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>1 de enero de 2019</i>
<i>NIIF 2 (modificación)</i>	<i>Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones</i>	<i>1 de enero de 2018</i>
<i>NIC 28 y NIIF 10 (modificación)</i>	<i>Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.</i>	<i>Sin fecha definida</i>

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a particulares, partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

La compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 16 "gestión de riesgo financiero".

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía registra anualmente provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo

Incluyen los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

Propiedad

El inmueble está registrado a su valor revaluado determinado por un perito independiente en el año 2002. Los activos adquiridos posteriores a la fecha, están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedades son determinados comparando el precio de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

Inversiones en acciones

Representa acciones sobre el capital de otras Compañías, que están registradas: a) por el método de participación (VPP), aquellas en las que mantiene el control, participación accionaria mayor al 50% sobre el capital social de las asociadas, y b) por el método del costo, en las que no mantiene el control, participación accionaria menor al 50% sobre el capital social de las asociadas. El ajuste es registrado con cargo o abono a la cuenta patrimonial "resultados acumulados".

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes. Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Capital social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Servicios vendidos: Los ingresos provenientes de la venta de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y neta de devoluciones y descuentos comerciales.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Costos financieros

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

Años	Inflación
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo representa fondos en cuenta corriente mantenidos en el Banco del Austro.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, están compuestas como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Cuentas por cobrar relacionados	(a) (nota 13)	<u>640</u>	<u>7.193.859</u>

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

- (a) En enero del 2017, la cuenta por cobrar a la relacionada "Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa" fue transferida al grupo de "Inversiones en asociadas", cuenta "Aportes de futura capitalización". (nota 7)

6. PROPIEDAD

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un terreno ubicado en la Av. Pedro Vicente Maldonado y Taura en la ciudad de Quito, cuya extensión es 7.475 m²; inmueble que es arrendado a la compañía relacionada Neoauto S. A.

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre y durante el año 2017, las inversiones en acciones tuvieron los siguientes saldos y movimientos:

	% Particip.	Valor nominal	Saldos al 31-dic-16	Reclasf. (US dólares)	Ajuste VPP	Saldo al 31-dic-17
Inversiones Ferrazano S. A.	0,02	13	0		13	13
Siderurgica Ecuatoriana S. A. SIDECA	0,05	2.314	105.120		(102.806)	2.314
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	56,93	5.892.350	9.120.268		(1.598.577)	7.521.691
Gasguayas S. A.	99,96	549.805	111		735.843	735.954
Aporte a Ecasa				7.198.490		7.198.490
Total			<u>9.225.499</u>	<u>7.198.490</u>	<u>(965.527)</u>	<u>15.458.462</u>

8. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		2017	2016
		(US dólares)	
Partes relacionadas	(nota 14)	56.415	0
Proveedores locales		21.161	25.903
Dividendos por pagar	(nota 14)	5.580	5.580
Otras cuentas por pagar		<u>0</u>	<u>4.189</u>
Total		<u>83.156</u>	<u>35.672</u>
Corto plazo		<u>77.576</u>	<u>25.903</u>
Largo plazo		<u>5.580</u>	<u>9.769</u>

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****9. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS****Capital social**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 10.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas USD 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

10. VENTAS NETAS

Las ventas netas durante los años 2017 y 2016, fueron originadas por el arriendo operativo del inmueble que dispone la Compañía en la ciudad de Quito.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Contribuciones	14.043	43.555
Honorarios profesionales	4.492	2.566
Gastos no deducibles	1.073	14.932
Útiles de oficina	<u>30</u>	<u>35</u>
Total	<u>19.638</u>	<u>61.088</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Utilidad del período	51.599	10.901
(+) partidas conciliatorias, netas	<u>1.073</u>	<u>14.932</u>
Base imponible para impuesto a la renta	52.672	25.833
Impuesto a la renta definitivo	<u>96.988</u>	<u>103.322</u>

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	Tipo de relación	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(US dólares)			
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Electrocuenca C. A.	Administración	640	0
Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa	Accionista	<u>0</u>	<u>7.193.859</u>
Total	(nota 5)	<u>640</u>	<u>7.193.859</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Ecuatoriana de Artefactos S. A. Ecasa	Accionista	<u>56.415</u>	<u>0</u>
Total	(nota 9)	<u>56.415</u>	<u>0</u>
<u>Dividendos por pagar</u>			
Doral Development S. A.	Accionista	1.395	1.395
Compañía Nacional de Gas Congas C. A.	Accionista	1.395	1.395
Siderurgica Ecuatoriana S. A. SIDEC	Accionista	1.395	1.395
Patadri S. A.	Accionista	<u>1.395</u>	<u>1.395</u>
Total	(nota 9)	<u>5.580</u>	<u>5.580</u>
<u>Ingresos</u>			
Neoauto S. A.	Administración	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

15. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios.- los precios de los inventarios importados se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año. Respecto a los servicios adquiridos localmente no se han visto afectados por la volatilidad en sus precios durante el último año debido a los niveles tolerables de inflación que mantiene el país.

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para las cuentas más importantes.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez.- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 0,11 (70,20 en el 2016) refleja que en el 2017 no existen activos líquidos suficientes para cubrir los pasivos corrientes.

Al 31 de diciembre de 2017, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>0 - 30</u>	<u>31 - 90</u>	<u>91 - 360</u>	<u>> de 360</u>	<u>Total</u>
			(US dólares)		
Activos financieros					
Efectivo	7.442				7.442
Cuentas por cobrar	<u>84</u>	<u>120</u>	<u>436</u>	<u>—</u>	<u>640</u>
Total activos financieros	<u>7.526</u>	<u>120</u>	<u>436</u>	<u>—</u>	<u>8.082</u>
Pasivos financieros					
Proveedores	74.741	371		2.464	77.576
Cuentas por pagar	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5.580</u>	<u>5.580</u>
Total pasivos financieros	<u>74.741</u>	<u>371</u>	<u>—</u>	<u>8.044</u>	<u>83.156</u>

16. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 15 de mayo de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 o que requieran ajustes o revelación.