

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultado 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, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** al 31 de diciembre de 2018, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** 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 nuestra opinión.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre 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 conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, 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 ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada 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, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o 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 eficacia 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, concluir 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 futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, 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 logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de 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 de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**SOCIO**  
**Registro de Contador No.22223**

**Guayaquil, 22 de febrero de 2019**

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		8.674	34.543
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	1.130.810	1.071.962
Activo por impuesto corriente	9	78.613	94.922
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>1.218.097</u>	<u>1.201.427</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario y equipos	6	19.829	20.923
Propiedad de inversión	7	1.478.599	1.590.441
Otros activos	14	3.751.300	2.651.356
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>5.249.728</u>	<u>4.262.720</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>6.467.825</u>	<u>5.464.147</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	8	5.084.579	4.117.074
Pasivo por impuesto corriente	9	3.794	2.589
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>5.088.373</u>	<u>4.119.663</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	10	2.000	2.000
Aporte futura capitalización	11	790.980	790.980
Reserva legal	12	1.000	1.000
Resultados acumulados	13	585.472	550.504
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>1.379.452</u>	<u>1.344.484</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>6.467.825</u>	<u>5.464.147</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General  
CPA Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arrendamientos		192.305	202.980
Utilidad en venta de propiedad		44.143	-
Otros		-	348
		<u>236.448</u>	<u>203.328</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Honorarios		124.801	101.801
Gasto de oficina		9.891	5.192
Impuestos y contribuciones		14.105	13.778
Depreciación	6 y 7	29.919	30.920
Financieros		-	25.630
Otros		14.857	13.206
		<u>193.572</u>	<u>190.526</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		42.876	12.802
Impuesto a la renta	9	7.907	6.285
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>			
		<u>34.968</u>	<u>6.517</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2017		2.000	790.980	1.000	543.987	1.337.967
Utilidad del año		-	-	-	6.517	6.517
Saldos al 31 de diciembre de 2017	13	<u>2.000</u>	<u>790.980</u>	<u>1.000</u>	<u>550.505</u>	<u>1.344.485</u>
Utilidad del año		-	-	-	34.968	34.968
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	<u>2.000</u>	<u>790.980</u>	<u>1.000</u>	<u>585.473</u>	<u>1.379.453</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

**PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.018	2.017
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		133.458	350.811
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(209.615)	(141.517)
Impuesto a la renta		(15.207)	(22.368)
Intereses pagados		-	(25.630)
Otros pagos por actividades de operación		24.870	6.929
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(66.495)</b>	<b>168.224</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Préstamo a relacionada		(1.100.000)	(520.000)
Adición de mobiliario y equipos		(2.562)	-
Venta de propiedad de inversión		129.721	-
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(972.840)</b>	<b>(520.000)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Financiación por préstamo		1.069.467	264.000
Pago de préstamos de accionistas		(56.000)	-
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.013.467</b>	<b>264.000</b>
<b>(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>		<b>(25.868)</b>	<b>(87.776)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>34.543</b>	<b>122.319</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>8.675</b>	<b>34.543</b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		34.968	6.517
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta	9	7.907	6.285
Depreciación	6 y 7	29.919	30.920
Venta de propiedad de inversión		(44.143)	-
		28.652	43.722
<b>CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(58.792)	147.482
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente		16.309	(9.037)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(45.961)	(7.541)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(6.703)	(6.403)
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(66.495)</b>	<b>168.224</b>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General

CPA. Juana Alcívar  
Contadora

## **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 13 de Junio del 2006 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Julio del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondón. Su actividad principal es la adquisición, enajenación y administración de inmuebles, sean estos urbanos o rurales, propios de la compañía o de propiedad de terceras personas.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 6 de febrero de 2019.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2018 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.2 Moneda funcional**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

##### **2.3 Uso de estimaciones y juicios.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita 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 que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

##### **2.4 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias y los depósitos a plazo, con vencimientos menores a tres meses.

## **2.6 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

### **2.6.1 Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

#### Clasificación de los activos financieros

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

### **2.6.2 El costo amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

### **2.6.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas**

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

#### **2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros**

##### Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

##### Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### **2.7 Inventarios.**

Los inventarios se registran al costo y se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

#### **2.8 Mobiliario y equipos**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Instalación	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

## **2.9 Propiedades de inversión**

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

## **2.10 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **2.10.1 Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.10.2 Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto al cliente.

Por la naturaleza de los productos, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un pasivo por reembolso por aquellos productos que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes se entregan a los clientes, el control de los bienes y el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

### **2.12 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos Y se registran en el periodo en el que se conocen.

### **2.13 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 presentan netos en resultados.

### **2.14 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

#### **NIIF 9: Instrumentos financieros**

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

#### **1) Clasificación y medición de los activos financieros.**

La Administración de la Compañía reviso y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyo que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

## 2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y
4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias internacionales de prestigio.

## 3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

## 4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

## **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la administración de inmuebles, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continúa siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 3 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

## **Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019**

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16:	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9:	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19:	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23:	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

#### **Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

## **Impacto en la contabilidad del Arrendatario**

### **Arrendamientos operativos.**

NIIF 16 cambiara la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- c) Separara el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## 5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Cientes	6.872	3.818
Partes relacionadas (Nota 14)	1.101.954	1.068.144
Servicio de Rentas Internas (SRI)	21.984	-
	<u>1.130.810</u>	<u>1.071.962</u>

## 6 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

	<u>12-31-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2018</u>
Instalaciones	29.928	2.562	32.489
Muebles y enseres	6.202	-	6.202
	<u>36.130</u>	<u>2.562</u>	<u>38.691</u>
Depreciación acumulada	(15.207)	(3.656)	(18.862)
	<u>20.923</u>	<u>(1.094)</u>	<u>19.829</u>

	<u>1-1-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2017</u>
Instalaciones	29.928	-	29.928
Muebles y enseres	6.202	-	6.202
	<u>36.130</u>	<u>-</u>	<u>36.130</u>
Depreciación acumulada	(11.593)	(3.613)	(15.207)
	<u>28.347</u>	<u>(3.811)</u>	<u>20.923</u>

## 7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>12-31-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2018</u>
Edificaciones	1.801.246	-	(90.291)	1.710.955
Depreciación acumulada	(210.804)	(26.263)	4.712	(232.355)
	<u>1.590.441</u>	<u>(26.263)</u>	<u>(85.579)</u>	<u>1.478.599</u>

	<u>1-1-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-2017</u>
Edificaciones	1.903.834	-	(102.589)	1.801.246
Depreciación acumulada	(286.086)	(27.307)	102.589	(210.804)
	<u>1.617.747</u>	<u>(27.308)</u>	<u>-</u>	<u>1.590.441</u>

## 8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Anticipos de clientes (1)	91.033	95.378
Fondo de garantía	37.974	41.572
Partes relacionadas (Nota 14)	4.951.612	3.933.657
Otros	3.960	46.457
	<u>5.084.579</u>	<u>4.117.074</u>

(1) Corresponden a valores recibidos de clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta de locales en los Edificios SBC.

## 9 - IMPUESTOS

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	8.086	22.771
Impuesto al valor agregado	70.527	72.151
	<u>78.613</u>	<u>94.922</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	2.336	1.611
Impuesto al valor agregado	1.458	978
	<u>3.794</u>	<u>2.589</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Saldo al inicio del año	(22.770)	(6.687)
Recuperación de impuestos	21.984	-
Pago de anticipo	-	(6.285)
Retenciones de terceros	(15.207)	(16.083)
Impuesto causado	7.907	6.285
Saldo al final del año	<u>(8.086)</u>	<u>(22.770)</u>

Durante los años 2017 y 2016 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

## 10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	
		No.	%
Inversiones Inmobiliarias CMA S.A.	Panameña	1.999	99,95
Santos Garcés Juan Miguel	Ecuatoriana	1	0,05
		<u>2.000</u>	<u>100,00</u>

## 11 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2011 la compañía relacionada Consmural S.A. efectuó la aportación de obras de construcción de locales comerciales, oficinas y parqueos en el Edificio Samborondon Bussines Center por \$995.005 posteriormente cedió derechos de aportaciones por \$816.542 a favor del inversionista extranjero NEREUS ESTATES CORP.

## 12 - RESERVA LEGAL

La Ley de compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse.

## 13 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.018	2.017
Utilidades acumuladas, distribuibles	459.816	424.849
Reserva especial	125.656	125.656
	<u>585.472</u>	<u>550.504</u>

## 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Cobrar			
	2.018		2.017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Tassoteli S.A. (2)	-	3.750.000	-	2.650.000
Urbaland S.A.	610.740	-	524.323	-
Inconsacorp S.A.	-	-	131.667	-
Inmobiliaria Metintela S.A.	274.000	-	274.000	-
Stockscorp	114.971	-	123.154	-
Fernández Durán Roberto	56.023	-	15.000	-
Fernández Durán Ramón	47.220	-	-	-
	<u>1.101.954</u>	<u>3.750.000</u>	<u>1.068.144</u>	<u>2.650.000</u>

(2) Préstamos efectuados para la ejecución de las obras de construcción del Edificio Samborondon Office Center sin plazo de vencimiento, ni intereses.

	Cuentas por Pagar	
	2.018	2.017
Terraiz S.A.	3.069.495	1.950.000
Inversión Inmobiliaria CMA S.A. (3)	1.667.677	1.717.677
Durán Dyer Gladys	208.000	264.000
Fernández Durán Gladys	6.440	-
	<u>4.951.612</u>	<u>3.931.677</u>

#### 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

##### Transacciones con partes relacionadas

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Pagos por honorarios administrativos	124.801	91.049
Préstamo otorgado	1.100.000	52.000
Préstamo recibido	1.119.495	264.000

(3) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

#### 15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Sr. Ramón Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora