

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS JUNTO CON EL  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

# **COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

### **ÍNDICE**

Informe de los Auditores Independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas explicativas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$.	Dólares estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al valor agregado



# AUDIFINTAX

## Audidores Independientes

Audifintax & Asociados Cía. Ltda.  
Av. 12 de Octubre N24-739 y Colón  
Edificio Torre Boreal, Piso 6, Oficina 614  
Teléfono: (593-2) 513-5460  
Quito - Ecuador  
[www.audifintax.com](http://www.audifintax.com)

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

### COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 importantes, la situación financiera de COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., al 31 de diciembre del 2018 y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

#### *Bases para 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 nuestro informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en 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 de auditoría.

#### *Información presentada en adición a los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas. Se espera que dicho informe esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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



Member of IECnet  
Worldwide Association of Independent Professional Firms



# AUDIFINTAX

## Audidores Independientes

Audifintax & Asociados Cía. Ltda.  
Av. 12 de Octubre N24-739 y Colón  
Edificio Torre Boreal, Piso 6, Oficina 614  
Teléfono: (593-2) 513-5460  
Quito - Ecuador  
[www.audifintax.com](http://www.audifintax.com)

### **Informe de los auditores independientes (Continuación)**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de las bases contables 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 para poder hacerlo.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre distorsiones significativas cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas significativas si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una distorsión significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.



Member of IECnet  
Worldwide Association of Independent Professional Firms



# AUDIFINTAX

## Audidores Independientes

Audifintax & Asociados Cía. Ltda.  
Av. 12 de Octubre N24-739 y Colón  
Edificio Torre Boreal, Piso 6, Oficina 614  
Teléfono: (593-2) 513-5460  
Quito - Ecuador  
[www.audifintax.com](http://www.audifintax.com)

### **Informe de los auditores independientes (Continuación)**

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de las bases contables 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 funcionamiento.
- 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.

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

### **Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Quito, 10 de abril del 2019

*Audifintax & Asociados*

Audifintax & Asociados Cía. Ltda.  
Member of IECnet y Representante en Ecuador  
Número de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 887

*Viviana Estévez*

Ing. Viviana Estévez MSc.  
Representante Legal  
Registro profesional No. 1000

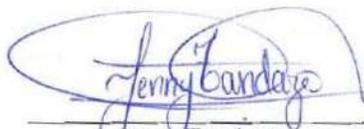


Member of IECnet  
Worldwide Association of Independent Professional Firms

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	84,496	68,879
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes		2,408	-
Anticipo a proveedores		300	300
Activo por impuestos corrientes	6	3,740	5,102
Total del activo corriente		<u>90,944</u>	<u>74,281</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>			
	7	513,026	514,122
Total del activo		<u>603,970</u>	<u>588,403</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		270	-
Otras cuentas por pagar		8,550	7,690
Dividendos por pagar		11,387	11,387
Pasivo por impuestos corrientes	8	4,713	4,901
Provisiones y acumulaciones	9	4,266	4,053
Total del pasivo corriente		<u>29,186</u>	<u>28,031</u>
<b>BENEFICIOS DEFINIDOS</b>			
	10	1,460	1,235
<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>			
		573,324	559,137
Total del pasivo y patrimonio		<u>603,970</u>	<u>588,403</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

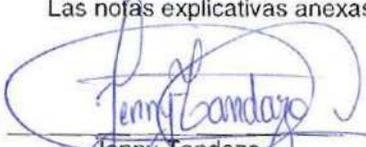
  
 Jenny Tandazo  
 Gerente General

  
 Christian Romero  
 Contador General

**COMPañIA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas netas		56,970	55,513
		-----	-----
Utilidad Bruta		56,970	55,513
Gastos operativos			
Gastos de venta		(646)	(326)
Gastos administrativos	11	(35,214)	(32,809)
		-----	-----
Utilidad Operacional		21,110	22,378
Otros ingresos		441	321
15% Participación trabajadores	12	(3,233)	(3,405)
		-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta		18,318	19,294
Gasto impuesto a la renta	12	(4,131)	(4,371)
		-----	-----
Utilidad neta del año		14,187	14,923
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		-----	-----
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>14,187</u>	<u>14,923</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

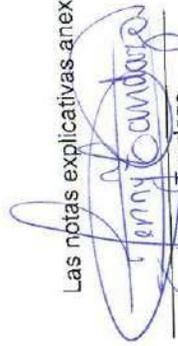
  
 Jenny Candazo  
 Gerente General

  
 Christian Romero  
 Contador General

**COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Capital	Reserva Superávit por Revaluación	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	2,400	4,265	18,933	510,818	7,798	544,214
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	14,923	14,923
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,400	4,265	18,933	510,818	22,721	559,137
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	14,187	14,187
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,400	4,265	18,933	510,818	36,908	573,324

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

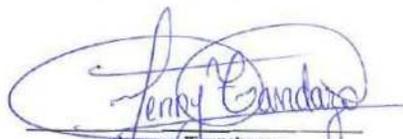
  
 Jenny Candazo  
 Gerente General

  
 Christian Romero  
 Contador General

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad del año	14,187	14,923
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Ajuste depreciación acumulada	1,096	876
Beneficios definidos	225	263
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(2,408)	(300)
Impuestos anticipados	1,362	962
Otras cuentas por pagar	1,130	(773)
Impuestos por pagar	(188)	(1)
Provisiones sociales	213	987
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	15,617	16,937
	<hr/>	<hr/>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	-	-
	<hr/>	<hr/>
Incremento neto de efectivo y equivalentes	15,617	16,937
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	68,879	51,942
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	84,496	68,879
	<hr/>	<hr/>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Jenny Tandazo  
 Gerente General

  
 Christian Romero  
 Contador General

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL**

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., fue constituida según escritura pública del 31 de octubre de 1967. El objeto social de la Compañía es la compra, venta de inmuebles, su arrendamiento o subarrendamiento, su administración y dirección.

**NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Traducciones en moneda extranjera**

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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que puedan resultar del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y depósitos a la vista en instituciones bancarias.

**d) Activos y pasivos financieros**

Clasificación.-

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus *activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial*.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo *activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar"*. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Representados en el estado de situación financiera principalmente por *anticipo a proveedores*. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por garantías por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de *interés efectivo*. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

**Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de *interés efectivo*. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

**e) Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han eliminado.

**f) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma *simultánea*.

**g) Deterioro de activos financieros**

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia *objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor*. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses, la *probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera*, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**h) Propiedades**

Se muestra al costo de adquisición, excepto por la edificación que se muestra al costo revaluado.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

**i) Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. 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. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

**j) Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La referida norma estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente al final del año.

**k) Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**l) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

**m) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**n) Beneficios a los trabajadores**

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

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio) - la provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta corriente:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- **Provisiones:** Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo.

**NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La 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. La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

**Riesgo de variación en los precios de las inversiones**

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

metodología empleada en su monitoreo constante, y la adecuada valuación realizada por la Administración en los estados financieros, que permite observar cualquier variación adversa de manera oportuna.

**Riesgo en las tasas de interés**

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales se reconocen intereses son fijas.

**Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. La Compañía no tiene un riesgo material por este concepto, debido a que las cuentas por cobrar se generan principalmente en transacciones operativas.

**Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectos y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas Corrientes		
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	84,496	68,879
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>84,496</u>	<u>68,879</u>

**NOTA 6 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

(Ver página siguiente)

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**NOTA 6 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario Renta	3.740	5.102
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>3.740</u>	<u>5.102</u>

**NOTA 7 – PROPIEDADES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVOS NO DEPRECIABLES</b>		
Terrenos	1,066	1,066
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>		
Edificio	537,115	537,115
Total de propiedades y equipo	<u>538,181</u>	<u>538,181</u>
(Menos):		
Depreciación acumulada	(25,155)	(24,059)
Total al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>513,026</u>	<u>514,122</u>

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2017	1,066	513,932	514,998
Depreciación del año	-	(876)	(876)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>1,066</u>	<u>513,056</u>	<u>514,122</u>
Depreciación del año	-	(1,096)	(1,096)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>1,066</u>	<u>511,960</u>	<u>513,026</u>

**NOTA 8 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

(Ver página siguiente)

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**NOTA 8 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta de la Compañía	(1)	4.132	4.371
Retenciones de impuestos por pagar		581	530
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017		<u>4.713</u>	<u>4.901</u>

(1) Ver Nota 12

**NOTA 9 – PROVISIONES SOCIALES**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
15% Participación trabajadores	(1)	3.233	3.405
Obligaciones con el IESS		303	301
Beneficios sociales		730	347
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017		<u>4.266</u>	<u>4.053</u>

(1) Ver Nota 12

**NOTA 10 – BENEFICIOS DEFINIDOS**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión jubilación patronal	(1)	1.317	950
Provisión desahucio	(2)	143	285
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017		<u>1.460</u>	<u>1.235</u>

(1) La jubilación patronal de acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios de forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

(2) La bonificación por desahucio de acuerdo con el Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

**COMPañÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**NOTA 11 –GASTOS ADMINISTRATIVOS POR SU NATURALEZA**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneración y beneficios sociales	22,784	22,138
Impuestos, tasas y contribuciones	8,756	7,436
Otros menores	4,320	3,235
<b>Total</b>	<b><u>35,860</u></b>	<b><u>32,809</u></b>

**NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

El movimiento de los impuestos diferidos y las partidas que le dieron origen, se muestran a continuación:

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	21.551	22.699
(-) Participación trabajadores	(3.233)	(3.405)
(+) Gastos no deducibles	464	575
<b>= Base imponible antes de impuesto a la renta</b>	<b><u>18.782</u></b>	<b><u>19.869</u></b>
<b>Base imponibles del 22%</b>	<b>4.132</b>	<b>4.371</b>
(-) Retenciones en la fuente del periodo	(730)	-
(-) Crédito tributario años anteriores	(3.010)	-
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b><u>392</u></b>	<b><u>4.371</u></b>

**Aspectos Tributarios**

Con fecha 20 de diciembre del 2018, se publicó en el Registro Oficial número 392 el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. A continuación, se detallan los aspectos más importantes del mencionado Reglamento

- Exoneración del Impuesto a la Renta para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industria básica, quienes deberán cumplir con los siguientes lineamientos: generación de empleo y proporcionalidad del impuesto a la renta.

(Ver página siguiente)

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**  
**(Continuación)**

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, quienes deberán cumplir con los siguientes lineamientos y condiciones: i) el beneficio aplica para quienes suscribieron un contrato de inversión con el Estado a partir del inicio del ejercicio fiscal 2018; ii) para la importación de bienes de capital y materias primas, el ente rector en materia de inversión establecerá en el contrato de inversión el monto máximo de exoneración; iii) para la aplicación del beneficio respecto a la distribución de dividendos los mismos deberán corresponder a los generados en el plazo de vigencia del contrato.
- Exoneración por reinversión de utilidades, se deberá considerar lo siguiente: para el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, del Impuesto a la Renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de activos productivos, en caso de no cumplir con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuestos a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos.
- El valor sobre el cual se calculará la retención en los dividendos será el valor distribuido más el impuesto pagado por la sociedad. Los porcentajes dependerán de la tarifa del impuesto a la renta que aplique para la Compañía. Cuando la tarifa del Impuesto a la Renta sea del 28% el porcentaje de retención será del 7%; y, cuando sea del 25% el porcentaje será del 10%.
- Se agregaron nuevos casos para el reconocimiento de impuestos diferidos aplicables para los contratos de construcción, provisión por deterioro de activos fijos, inventarios por provisión por valor neto de realización, enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital.
- Cuando el anticipo del Impuesto a la Renta sea superior al Impuesto Causado o si no existiese Impuesto Causado, el contribuyente podrá solicitar la devolución del excedente, o utilizar dicho monto como crédito tributario hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. Además, se elimina la condición para la devolución del anticipo, dependa del excedente en la Tasa Impositiva Efectiva (TIE), determinada por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**NOTA 13 – PATRIMONIO**

a) Capital social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue de US\$ 2.400 dividido en 2.400 acciones de US\$. 1 dólar estadounidense por cada participación social actual por parte de los socios.

(Ver página siguiente)

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**NOTA 13 – PATRIMONIO**  
**(Continuación)**

b) Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de abril del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**NOTA 15 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de fecha 10 de abril del 2019 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

---