

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Con cifras correspondientes para el 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Santa Anita S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía constituida en la ciudad de Quito - Ecuador que se rige por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Mercantil el 5 de octubre de 1974. El plazo de duración de la Compañía es de 82 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su domicilio principal es la ciudad de Quito - Ecuador.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o arrendamiento de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, crónicas, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, alquilar, transferir, ceder, arrendar, disponer, las propiedades.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board).

La Compañía de acuerdo con la sección 3 de la NIIF para Pymes presenta información correspondiente con respecto al periodo contable anterior para todos los saldos presentados en los estados financieros.

4. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

El dólar de los Estados Unidos de América (EUA) fue adoptado por el Boarding como moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los EUA es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La escritura contable depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

e) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la Administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, un embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Quiebras de activos

A cada fecha del Balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que implique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable, y si existen indicios de deterioro se analiza y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en períodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del período que ocurre.

Valoración de unidades de medida

La determinación de los valores útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que pueden ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estas supuestas en forma periódica y las ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

En embargo, los resultados reales pueden variar debido a imprevisiones técnicas de los bloques, por lo cual la vida útil es revisada anualmente por la administración y las ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Reconocimiento por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deductivas de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existan utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan revertirse. Se requiere el peso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el costo en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como los edificios, mobiliario y vehículos, sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para evaluar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en su entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Extensión sobre la obsolescencia o deterioro físico del activo;
- d) Cambios significativos con efectos adversos en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Extensión que indica que el rendimiento económico del activo es o será menor que lo esperado.

Los resultados malos pueden venir, y pueden causar dudas significativas a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

(d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existe incertidumbre respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

a) Ingresos por actividades operacionales

Los ingresos de actividades operativas se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro se realice. Los ingresos se miden por el valor nominal de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en los cuales los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

Arrendamientos operativos

Los ingresos por arrendamiento se registran considerando la transferencia sustancial de todos los riesgos y las ventajas de la propiedad al arrendatario.

Diseño arquitectónico

Los ingresos se reconocen al momento de entregar los diseños arquitectónicos a satisfacción del cliente para su uso.

b) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del diseño, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en el que se produzca el pago derivado de ello.

b) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando su obligación se cancela o se vence.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

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

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

B) Activos en Bienes

El (activo) en bienes está compuesto por las disponibilidades en caja y por los duplicados monetarios que se manejan en periodo. Los activos registrados en el activo en caja y bancos se registran al costo histórico que se atribuye a su valor realizable de contado.

C) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su negocio por los servicios prestados que se realizan en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no garantizan intereses, además de que no se cotizan en un mercado activo.

Al final de cada período la administración reduce los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su insuperabilidad, ya que de existir (una futura) se reconoce con cargo a los resultados del período una pérdida por deterioro.

Las cuentas comerciales son a corto plazo por lo que no se descuentan, y se registran el importe del producto o servicio entregado.

A) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivativos.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgadas por los acreedores, y se registran el valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

B) Inversiones directas y asociadas

Comprende la adquisición de acciones ya acciones registradas a su costo histórico, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

C) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar rentas, plusvalías o ambas y no para ser vendidos en el transcurso normal de sus negocios.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comparando el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y las impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la obtención del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los elementos de propiedades de inversión que pierden el reconocimiento visual se contabilizarán utilizando el método del costo, este método es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros se ajustará a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registrarán como gastos en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

(m) Impuesto a la renta

La Compañía pagará el impuesto a la renta sobre la base de la renta fiscal imputada determinado según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del periodo, excepto en la medida en que ésta se refiere a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

(i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier cuota a pagar o a recuperar relativa a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las leyes fiscales que han sido promulgadas o que están sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

(ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los valores reconocidos a efectos de información financiera y los valores a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de:

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni el resultado contable ni a la pasiva o pasiva fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas provisionales y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el contribuyente actúe por impuesto diferido. Se mide el costo o el gasto por impuestos diferido en líquido. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del periodo, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los gastos y pasiva por impuestos diferidos se reconocen en las estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de recuperación o liquidación.

(ix) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reservas (cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente hacen a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad), y se miden con base en el gasto estimado necesario para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de corte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociadas con la valoración actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumple con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

(x) Capital social, reservas y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye el capital social, reserva legal, reserva facultativa y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes pagadas y en circulación emitidas.

Los otros componentes de patrimonio de las actividades incluyen lo siguiente:

Resultados acumulados y restricciones a las utilidades

Los resultados acumulados incluyen todos los utilidades actuales y de años anteriores.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que esta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

De acuerdo a los estatutos de la Compañía se constituye esta reserva previa aprobación de la Junta de Accionistas con el fin de generar reservas para cualquier fin que se determine a futuro.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de acuerdo a lo que se dispone registrar el efecto sobre resultados acumulados.

El saldo anterior de la cuenta de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exista el valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera, suficiente en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para divididos en favor de los accionistas, según resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2011, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de los utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que ni se hubiere reportado o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

p) Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha seguido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: son las entradas y salidas de efectivo ó de instrumentos financieros equivalentes.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos operarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas tanto de inversión o financiación.

Actividades de inversión: comprenden a actividades de adquisición, enajenación ó disposición por otros medios de activos no corrientes y otros instrumentos no volátiles en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de las pasivas de carácter financiero.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

g) Clasificación de los saldos de activos y pasivos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes:

La Compañía clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se tiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balanceo;
- iv) se trata de efectivo u otro equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balanceo.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha de balanceo;
- iv) la Compañía tiene un mandato incondicional para extender la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

A. Ingresos de actividades operacionales

Los ingresos por actividades operacionales por los años que finalizaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

	2018	2017
Activos no corrientes		
Estacionamiento Infancia Unipark S.A. (nota 14)	38.000	38.000
Centroparking S.A. (nota 14)	8.000	8.000
Multicenter Trujillo	4.350	14.313
Matte Armentes	4.400	-
Otros	964	-
	55.714	60.313
Activos circulantes		
Tejina Comercial Mundial S.A. (nota 14)	12.000	-
Morosa Ayala Franco (nota 14)	2.000	-
Guarini Centro Comercio	2.000	-
Otros	3.010	-
	19.010	-
Total	74.724	60.313

B. Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
Costos de servicio (1)		
Proyecto Santa	10.540	-
Eventos Pop-Up Shop	2.200	-
Decoración	1.907	-
Vestuario	1.300	-
Otros	300	-
Total	15.947	-
Servicios profesionales		
Servicios Contables	12.000	8.434
Servicios Administrativos	-	9.000
Asesoría Legal Administrativa	80	1.340
Servicios Técnicos	-	750
Total	12.080	10.524
Costos financieros (nota 10)	10.011	31.731
Otros gastos (2)	17.300	24.872
Total	45.338	71.228

(1) Corresponde a los costos de servicios para la generación de ingresos por diseño arquitectónico, como correspondientes a materiales y honorarios profesionales pagados para la generación del ingreso.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

- (2) Se compone principalmente del gasto económico administración del Ruffalo Álvarez Curiaco y el abono del gasto pagado por anticipado a Ruffalo por concepto de diseño de página web hecha para el proyecto Inceño.

7. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo en caja y bancos es detallado como sigue:

Detalle	2018	2017
Caja	0	0
Banco Internacional S.A.	557	45.942
Total	557	45.942

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo en caja y bancos no mantiene restricción para el uso de fondos.

8. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	2018	2017
Cuentas por cobrar comercial - relacionadas (note 14)	625	4.170
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos entregados (1)	75.540	53.095
Anticipos terceros	5.537	4.775
Empleados	3.540	3.540
Seguros pagados por anticipado	400	515
Otros	1.095	500
	86.137	72.505
	86.762	76.675

- (1) Corresponde principalmente a los anticipos entregados para la Compañía para el proyecto Inceño relacionados con los trabajos arquitectónicos.

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

3. Propiedad – derecho de uso y acciones

La Administración de la compañía adquirió derechos y acciones equivalentes al 25,90% del lote de terreno ubicado en la periferia de Santiago, por un valor de US\$500.000.

10. Propiedades de inversión, neto

El detalle y movimiento de las propiedades de inversión, neto al y por los años que terminan el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

2018			
	Saldo al 31/12/2017	Depreciación	Saldo al 31/12/2018
De Depreciables			
Terrenos	1.300		1.300
Depreciables			
Esfuer	94.912		94.912
Total, costo	102.947		102.947
Depreciación acumulada	(17.290)	(12.430)	(29.720)
Total	85.657	(12.430)	63.184

2017			
	Saldo al 31/12/2016	Depreciación	Saldo al 31/12/2017
De Depreciables			
Terrenos	1.300		1.300
Depreciables			
Esfuer	94.912		94.912
Total, costo	102.947		102.947
Depreciación acumulada	(14.085)	(12.430)	(26.515)
Total	87.499	(12.430)	65.069

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades de inversión, neto se registra dentro de los otros gastos.

11. Cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2018	2017
Cuentas por pagar – comerciales	3.107	
Otras cuentas por pagar – relacionadas (nota 14)	457.297	287.712
Total	460.404	287.712

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

12. Impuestos a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% y 22% aplicable a la utilidad gravable por el periodo comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2017 respectivamente. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2016	2017
Recursos del ejercicio	12,206	(10,713)
Más: Gastos no deducibles	3,038	13,489
Base imponible	15,244	2,776
Impuesto a la renta causado 25% Anticipo mínimo calculado	3,811	694
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anterior y el impuesto causado	3,811	694
Menos retenciones de impuestos a la renta cobradas	4,523	13,108
Menos retenciones de impuestos a la renta sobre anteriores	18,244	
Crédito tributario (neta 12 a)	(14,432)	17,802

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición accionaria, a fin de aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% en el 2016 (22% en el 2017) caso contrario deberá aplicar la tasa del 38% (25% en el 2017). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor se calcula 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. Además, se 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, para el ejercicio fiscal 2016 y 2017 no se debió anticipo mínimo.

El gasto por impuesto a la renta de los años 2016 y 2017 se encuentra compuesto como sigue:

	2016	2017
Gasto de Hacienda a la renta cobrada	3,800	694
Gasto por impuesto la renta diferido	(800)	2,048
Gasto neta del año	3,000	2,742

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos por impuestos corrientes por diferirían en la fuente por US\$269 y 64 respectivamente.

c) Impuestos a la renta diferido

Los impuestos diferidos son originados por diferencias temporales y otros cambios que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía ha identificado pérdidas que generen dicho impuesto, un detalle se expone a continuación:

2018					
	Saldo al inicio del año	Reversaciones en Fuente año	Gasto (*) y compensación año	Reversión de los resultados año	Saldo al fin del año
Activos por impuestos diferidos en relación a Reversaciones en la Fuente	(1.038)	4.632	(7.468)		(4.874)
Exposiciones por impuestos diferidos en relación a Cambio de vida de procedimientos de inversión	(19.389)			839	(19.558)
Efecto neto por impuestos diferidos	(20.427)	4.632	(7.468)	839	(22.423)

2017					
	Saldo al inicio del año	Reversaciones en Fuente año	Gasto (*) y compensación año	Reversión de los resultados año	Saldo al fin del año
Activos por impuestos diferidos en relación a Reversaciones en la Fuente	24.734	4.819	(13.038)		16.515
Exposiciones por impuestos diferidos en relación a Cambio de vida de procedimientos de inversión	(17.351)			(2.388)	(19.739)
Efecto neto por impuestos diferidos	7.383	4.819	(13.038)	(2.388)	(3.024)

(*) Debido a que mantiene incertidumbre en la fuente de años anteriores los cuales vencieron al término de vigencia para su compensación la Compañía considera ajustar al resultado del año.

d) Reforma tributaria

Mediante Decreto Supremo N° 008 del 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atención de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrán aplicar a la Compañía:

- Exención del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen permanentemente de empleo neto; o) 30-3 años

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en sectores de fincas.

- Exoneración del impuesto a la salida de dividendos para las nuevas inversiones que susciten contratos de inversión, en los casos resultados al votador por: a) proyecciones de flujos de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) las dividendos disminuidos por sociedades nativistas o empresas domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión promuevan el empleo y el inversionista demuestre el ingreso de los dividendos al país.
- Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de sus utilidades en nuevos activos productivos, se exoneran del pago del impuesto a la salida de dividendos por pagarse al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.
- En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

vi. Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene al derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2016 y 2017.

13. Saldo y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, en donde, no se efectúan necesariamente en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

Las transacciones realizadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017 que originaron los saldos antes detallados son como sigue:

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

Un resumen de los activos con compañías relacionadas y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales (nota 2)		
Overparking S.A.	80	4.170
Mónica Aguado Franco	940	-
	<u>1.020</u>	<u>4.170</u>
Otros cuentas por cobrar (Activos nota 2)		
Correos Ecuatorianos de Lata (1)	79.940	83.998
	<u>79.940</u>	<u>83.998</u>
	2018	2017
Otros activos por cobrar (nota 2)		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. (2)	120.000	100.000
Sociedad Urbana de Lata Correo (3)	100.000	100.000
Mónica Aguado Franco (4)	-	27.574
Pablo Burbules de Lata Correo (2)	18.620	9.870
	<u>437.220</u>	<u>337.444</u>
Otros cuentas por cobrar – no comerciales		
Pablo Burbules de Lata Correo (3)	75.130	292.215
Mónica Aguado Franco (4)	27.574	-
	<u>102.704</u>	<u>292.215</u>
	2018	2017
Activos de actividades comerciales (nota 2)		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A.	30.000	60.000
Overparking S.A.	6.000	0.000
Mónica Aguado Franco	2.550	-
Bakken S.A.	900	-
Marta Verónica Burbules De Lata	400	-
	<u>40.850</u>	<u>60.000</u>
Activos		
Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. (2)	6.000	6.394
Marta Verónica Burbules De Lata	810	-
	<u>6.810</u>	<u>6.394</u>
Activos financieros (nota 2)		
Pablo Burbules de Lata (1)	6.010	25.888
Sociedad Urbana de Lata (3)	3.000	3.854
	<u>9.010</u>	<u>29.742</u>

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

- (f) Valores entregados como prestatarios los cuales no mantienen un plazo de vencimiento ni generan un interés
- (g) Prestamos otorgados los cuales serán cancelados de acuerdo a los flujos de efectivo que mantenga la Compañía.
- (h) Prestamos mediante un pagaré con vencimiento junio 2018 y generan un interés 3%.
- (i) Prestamos mediante un pagaré con vencimiento diciembre 2018 y generan un interés 8%.
- (j) Prestamos con vencimiento diciembre 2018 y generan un interés 0%.
- (k) Corresponde a servicios contables del año 2018 y 2017.

14. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía es de US\$ 65.000, dividido en sesenta mil acciones ordinarias, pagadas y en circulación de un dólar (US\$1) cada una, con un derecho a voto y divididos por acción. Con fecha 31 de marzo de 2017 mediante junta general de accionistas se aprobó efectuar el aumento de capital por US\$ 5.000 (acciones a un valor nominal de US\$1) mediante escritura pública y se registró en los estatutos en el Registro Mercantil el 7 de junio de 2017. El incremento del capital se concretó en la aportación del Sr. Pablo Burbano emergente accionista.

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaba conformado como sigue:

Accionista	Nacionalidad	2018	2017
Empresamentibus Citrusis Uruguay S.A.	Uruguayense	59.210	54.000
Centrosaving S.A.	Ecuatoriana	490	490
Total		60.000	54.490

15. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, por incumplimiento en el sistema contable de la Compañía, y con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

Inmobiliaria Santa Anita S.A.

2018				
	Estado de Situación Financiera Comprobada	Reclasificaciones		Estado de Situación Financiera Informes Auditoría
		Debe	Haber	
Activos no corrientes				
Activos por proyectos corrientes	24.710		(25.407)	9.308
Terrenos y edificios		250.000		250.000
Proyectos de inversión	222.284		(220.300)	52.984
Pasivos corrientes				
Activos por proyectos oficiales	15.765	15.408		1.357

2017				
	Estado de Situación Financiera Comprobada	Reclasificaciones		Estado de Situación Financiera Informes Auditoría
		Debe	Haber	
Activos no corrientes				
Activos por proyectos corrientes	7.100		(807)	6.293
Terrenos y edificios		222.000		222.000
Proyectos de inversión	225.817		(220.793)	55.024
Pasivos corrientes				
Activos por proyectos oficiales	15.322	15.322		1.318

16. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de nuestro informe de 28 de marzo de 2019, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Santa Anita S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 28 de marzo de 2019, y serán presentados para aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Compañías, Votación y Seguros del Ecuador. Es orden de la Administración que los estados financieros serán aprobados en su totalidad.


 Dr. Piero Bustamante Curi Corra
 Gerente General


 Dra. Mónica Cordero
 Contadora