

# INMOBILIARIA MP4 S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo en caja y bancos	3	2.579	3.450
Activos por impuesto corriente	4	17.556	15.724
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>20.135</b>	<b>19.174</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto	5	584.230	621.395
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>584.230</b>	<b>621.395</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>604.365</b>	<b>640.569</b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Pasivos financieros	6	86.745	149.471
Pasivos por impuesto corriente	4	5.626	5.635
Gastos acumulados por pagar	7	6.032	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>98.403</b>	<b>155.106</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Prestamos accionistas y terceros	8	445.778	445.778
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>445.778</b>	<b>445.778</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>544.181</b>	<b>600.884</b>
<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>			
Capital social	9	800	800
Reserva legal	9	400	400
Resultados acumulados	9	38.486	21.752
Utilidades del ejercicio		20.498	16.734
<b>Total patrimonio</b>		<b>60.184</b>	<b>39.686</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>604.365</b>	<b>640.570</b>

Ver notas a los estados financieros.

Sr. Leónidas F. Prieto Carrera  
Gerente General

Galo Quimi Villon  
Contador General

# INMOBILIARIA MP4 S.A.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

<b>Ingresos</b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Ingresos Locales	10	<u>92.621</u>	<u>96.747</u>
<b>Total de Ingresos</b>		<b>92.621</b>	<b>96.747</b>
<b>Gastos</b>			
Sueldos y Salarios		61.639	70.498
Gastos Financieros		64	0
<b>Total gastos y costos</b>		<b>61.704</b>	<b>70.498</b>
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		<u>30.917</u>	<u>26.249</u>
Participacion Trabajadores	11	4.638	3.937
Impuesto a la Renta	11	5.782	5.578
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b><u>20.498</u></b>	<b><u>16.734</u></b>
<b>UTILIDAD POR ACCION</b>	12	<b>25,62</b>	<b>20,92</b>

Ver notas a los estados financieros.

---

Sr. Leónidas F. Prieto Carrera  
Gerente General

---

Galo Quimi Villon  
Contador General

## INMOBILIARIA MP4 S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 diciembre del 2017</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>21.752</b>	<b>16.734</b>	<b>39.686</b>
Transferencia de operaciones patrimoniales			16.734	(16.734)	0
Resultado del ejercicio 2018				20.498	20.498
<b>Saldo al 31 diciembre del 2018</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>38.485</b>	<b>20.499</b>	<b>60.184</b>

Ver notas a los estados financieros.

---

Sr. Leónidas F. Prieto Carrera  
Gerente General

---

Galo Quimi Villon  
Contador General

# INMOBILIARIA MP4 S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DICIEMBRE 31, 2018 (expresados en dólares de E.U.A.)

---

<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>	<b><u>2018</u></b>
Utilidad contable	20.498
<b><i><u>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</u></i></b>	
<i>Otros Ajuste</i>	
Depreciación	37.165
Impuesto a la renta	5.782
Participación trabajadores	4.638
Cambios netos en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar	-1.832
Inventarios	-
Proveedores	<u>(67.114)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(864)</b>
Disminución neto del efectivo	(864)
Efectivo al inicio del período	<u>3.450</u>
Efectivo al final del período	<b><u>2.586</u></b>

Ver notas a los estados financieros.

---

Sr. Leónidas F. Prieto Carrera  
Gerente General

---

Galo Quimi Villon  
Contador General

# INMOBILIARIA MP4 S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

### 1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

La compañía está domiciliada en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 18 de Diciembre del 2008 con el nombre de INMOBILIARIA MP4 S.A. La actividad principal de la compañía corresponde a la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

### 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

#### 2.1 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacional de Contabilidad (NIC) y pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Para efectos de aplicar las “NIIF COMPLETAS” o las “NIIF para PYMES”, la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, INMOBILIARIA MP4 S.A., utiliza las NIIF Pymes en los registros contables y preparación de estados financieros.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es mencionado a continuación.

#### 2.2 Moneda funcional

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### 2.3 Activos y pasivos financieros. -

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Estos activos son registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira, o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

**Cuentas por cobrar.** - Son registradas al costo al momento de la negociación de alquiler.

**Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y recepción de servicios, que son utilizados en el giro del negocio.

## **2.4 Activos Fijos, Neto**

### **2.4.1 Propiedades, planta y equipo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

### **2.4.2 Depreciación Acumulada**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

<b><u>Propiedad, Planta y Equipo</u></b>	<b><u>Años de vida útil estimada</u></b>	<b><u>% Depreciación</u></b>
Edificio	20 años	5%

## **2.5 Uso de estimaciones**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertas estimaciones contables críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objetivo de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en los mejores conocimientos por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## **2.6 Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a la ganancia representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para las sociedades el 25%, sobre la suma de coeficiente que constituye el impuesto mínimo; excepto para las sociedades cuyo accionista se encuentran establecido en paraísos fiscales o régimen de menor imposición, será máximo un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de la diferencia entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocida como diferencias temporales). Los pasivos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzca la ganancia 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 ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

## **2.7 Provisiones y contingente**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya se legal implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

## **2.8 Beneficios a Empleados**

### **2.8.1 Participación de trabajadores**

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

## **2.9 Reconocimiento de Ingreso**

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que los bienes han sido realizados y se han transferidos todos los derechos y riesgos al comprador y sea probable que los beneficios económicos fluyan a la empresa y puedan ser medidos confiablemente, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello

## **2.10 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## 2.6 Pronunciamientos contables y su aplicación

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañía del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como periodo de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contables que son materiales para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicio iniciados a partir de:
NIC 1	Presentación de estados financieros	01de enero 2018
NIC 7	Estados de flujos de efectivo	01de enero 2018
NIC 8	Política contables, cambios en las estimaciones contables y errores	01de enero 2018
NIC 10	Hechos posteriores a la fecha del balance	01de enero 2018
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	01de enero 2018
NIC 16	Propiedad, planta y equipo	01de enero 2018
NIC 19	Beneficios empleados	01de enero 2018
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas.	01de enero 2018
NIC 36	Deterioro del valor de los activos.	01de enero 2018
NIC 8	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	01de enero 2018
NIC 40	Enmienda referente a transferencia de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	01de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, a la NIC 19 y a la NIIF 10.	01de enero 2018
NIIF 2	Las encomiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en	01de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de Seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros)	01de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que se reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	01de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplaza a la NIC 11 y 18.	01de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	01de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	01de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	01de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	01de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbre sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	01de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contrato de Seguros"	01de enero 2021

### **Nuevas normas e interpretaciones publicadas:**

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

<b>Norma</b>	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Aplicación obligatoria a partir de:</b>
<b>NIIF-16</b>	<b>Arrendamientos</b>	<b>1 de enero del 2019</b>
<b>NIIF-15</b>	<b>Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes</b>	<b>1 de enero del 2018</b>
<b>NIIF-9</b>	<b>Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas</b>	<b>1 de enero del 2018</b>
<b>CINIIF-22</b>	<b>transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados</b>	<b>1 de enero del 2018</b>

### **“NIIF-16: Arrendamientos”**

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación, un resumen de los requerimientos establecidos por la “NIIF-16: Arrendamientos” para arrendatarios y arrendadores:

#### **Requerimientos para arrendatarios:**

La “NIIF-16: Arrendamientos” requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de “derecho de uso”. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de

uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la “NIC-40: Propiedades de inversión”, o la “NIC-16: Propiedades, planta y equipo”.

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

### **Requerimientos para arrendadores:**

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

### **“NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”**

En mayo del 2014 se emitió la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes”, que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-18: Ingresos ordinarios”, “NIC-11: Contratos de Construcción” y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) **Etapas 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Etapas 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Etapas 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Etapas 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Etapas 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes” añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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

La “NIIF-9: Instrumentos financieros” emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos pasivos financieros.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la “NIC-39: Instrumentos financieros” se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

- a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos

contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,

c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la “NIIF-9: Instrumentos financieros” requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la “NIC-39: Instrumentos financieros”, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **“CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados”**

En diciembre del 2016 se emitió la CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados” que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

La Administración de la Compañía prevé que no tendrá impactos en sus estados financieros durante la aplicación inicial de la interpretación “CINIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados” considerando que realiza pocas transacciones en moneda extranjera.

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que están en vigencia en ejercicio posteriores que no ha sido aplicada con anterioridad, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### **3. EFECTIVOS Y EQUIVALENTE DE EFECTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco	2.579	3.450
<b>Saldo Final</b>	<b><u>2.579</u></b>	<b><u>3.450</u></b>

El saldo en el banco corresponde a lo disponible en Banco Pichincha, no existen restricciones por montos significativos a la disposición de efectivo.

#### 4. IMPUESTO CORRIENTE

##### ACTIVOS POR IMPUESTO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario en la fuente	17.556	15.724
<b>Saldo Final</b>	<b>17.556</b>	<b>15.724</b>

Retenciones en la Fuentes Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representa crédito tributario generado por ventas, susceptible de ser compensado con el Impuesto a la Renta; o ser devuelto por el Servicio de Rentas internas (SRI) mediante trámite administrativo.

##### PASIVOS POR IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	5.782	0
Retención Fuente	44	0
Impuesto al valor agregado	206	0
<b>Saldo Final</b>	<b>6.032</b>	<b>0</b>

#### 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle es el siguiente:

Costos	<u>SALDO 31/12/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas / Ajuste</u>	<u>SALDO 31/12/2018</u>
Terrenos	42.252	-	-	42.252
Edificios (Bodegas)	743.297	-	-	743.297
<b>T. COST. ACUM</b>	<b>785.550</b>	-	-	<b>785.550</b>
Depreciación Acumulada	(164.155)	(37.165)	-	(201.320)
	<b>(164.155)</b>	<b>(37.165)</b>	-	<b>(201.320)</b>
<b>Total Propiedad Planta, Neto</b>	<b>621.395</b>	<b>(37.165)</b>	-	<b>584.230</b>

Principalemente costo asignado a esta cuenta corresponde a las compras de 4 Bodega ubicada en Parque California, 2 solares Cdla Simón Bolívar y 1 oficina en The Point.

## 6. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos accionista (1)	86.745	149.471
<b>Saldo Final</b>	<b>86.745</b>	<b>149.471</b>

(1) Préstamos accionista no se establece fecha de pago, sin embargo, la administración considera que será cancelada en corto plazo.

## 7. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisiones (1)	741	1.505
Obligaciones con el IESS	247	193
Participación trabajadores	4.638	3.937
<b>Saldo Final</b>	<b>5.626</b>	<b>5.635</b>

1) Corresponde a las provisiones efectuadas por décimo tercer, cuarto sueldo y vacaciones, así como el valor por desahucio a favor de los empleados con más de 1 año de antigüedad

## 8. PRESTAMOS ACCIONISTAS Y TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos Accionistas (1)	401.976	401.976
Compañías relacionadas (2)	43.802	43.802
<b>Saldo Final</b>	<b>401.976</b>	<b>401.976</b>

1) Préstamos accionista no se establece fecha de pago, sin embargo, la administración considera que será cancelada en largo plazo.

2) Corresponde a la compañía D´Atake

## 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital Social

El capital de la compañía está descompuesto de la siguiente manera

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Acciones</b>	<b>US \$</b>
CHEBRAUI MONTOYA CHAFFICK NAJIB	Ecuatoriano	267	267
PARRA RAMBAY MARCOS ALFREDO	Ecuatoriano	286	266
POLO IDROVO ANDREA GYOVANN	Ecuatoriano	267	267
<b>Saldo Final</b>			<b>800</b>

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 de 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 el 20 de Marzo del 2018, en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2018 fue presentado el 16 de Abril del 2019.

### Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

### Resultados Acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Sucursal hasta la fecha del periodo que se informa utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionista puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

## 10 INGRESOS

Representan principalmente a la facturación por alquileres de inmuebles propios.

## 11 SITUACION FISCAL

### Impuesto a Renta

Hasta la fecha de nuestra revisión (Abril 30, 2019), los años 2015 al 2018 se encuentra abierto a la revisión fiscal por parte de la autoridad correspondiente

La provisión para el impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuida.

### **Base para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta**

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 del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio 0.2% de los costos y gastos deducible, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto de 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

### **Conciliación del resultado contable tributario**

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	30.917	26.249
(-) Participación de Trabajadores	<u>4.638</u>	<u>3.937</u>
<b>Utilidad Gravable</b>	26.052	21.458
Impuesto a la renta causado	5.782	5.578
<u>Anticipo determinado / Impuesto mínimo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## **12 UTILIDAD POR ACCION**

La Utilidad por acción, fue calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación del 2018 y 2017.

## **13 RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

## **14 LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como

políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

## **15 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF**

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañía del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como periodo de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contable que son materiales para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Un detalle de las normas contables que son aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros es el siguiente:

NIIF 1.- Adopción por primera vez de las NIIF  
Sección 3.- Presentación de estados financieros  
Sección 7.- Estados de flujos de efectivo  
Sección 10.- Política contables, cambios en las estimaciones contables y errores.  
Sección 32.- Hechos posteriores a la fecha del balance  
Sección 29.- Impuesto sobre las ganancias  
Sección 17.- Propiedad, planta y equipo  
Sección 23.- Ingresos ordinarios  
Sección 33.- Información a revelar sobre partes relacionadas  
Sección 27.- Deterioro del valor de los activos.

## **16 CONTINGENCIA Y COMPROMISO**

### **CONTINGENCIA**

Al cierre de los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existen litigios en proceso de juzgamiento, por lo que no se han realizado provisiones ni ajuste alguno.

## **17 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 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 hayan sido ajustados o revelados en los mismos.