CORPANDER S. A.

INFORME

DEL

AUDITOR INDEPENDIENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CORPANDER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Contenido	Página
Informe del auditor independiente	2 – 4
Estado de situación financiera	5 – 6
Estado de resultados integral	7
Estado de cambios en el Patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9 – 10
Notas a los estados financieros	11 – 24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF Pymes	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al valor agregado

CPA. Édgar Nicolás García Sánchez
Auditor Externo Independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
CORPANDER S.A.
Guayaquil, Ecuador

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **CORPANDER S. A. ("La Compañía"),** que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 - 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CORPANDER S. A.,** al 31 de diciembre de 2018 - 2017, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Énfasis por la no segregación de Activos, de acuerdo a la NIC 40

La compañía registra contablemente sus propiedades de inversión al costo de adquisición. Como producto del registro contable de estos activos la compañía no ha registrado por separado el costo de los terrenos y el costo de edificios, de acuerdo a lo estipulado en la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 40. Estos bienes inmuebles que son de propiedad de la compañía son alquilados en su totalidad; los mismos que generan una renta de forma mensual.

Responsabilidad de la Administración y los Encargados de Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados de Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

i. Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

ii. Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

iii. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

iv. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

v. Evalué 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.

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

Guayaquil, abril 26 de 2019

CPA. Édgar Nicolás García Sánchez
Auditor Externo
Reg. No. SC-RNAE–776

CORPANDER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVOS	Notas	31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	109,144	12,940
Cuentas por cobrar comerciales	4	24,500	24,750
Impuestos	6	940	7,643
Total activos corrientes		**134,584**	**45,333**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de Inversión			
Costo Edificios	5	718,565	718,565
Revalorización Edificios	5.1	231,196	-
		949,761	**718,565**
Depreciación Acumulada	5.1	**(158,225)**	**(122,297)**
Total activos no corrientes – Neto	5.1	**791,536**	**596,268**
TOTAL ACTIVOS		**926,120**	**641,601**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas a los estados financieros

CORPANDER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PASIVOS	Notas	31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar proveedores		9,456	958
Impuestos	6	7,764	14,080
Total Pasivos Corrientes		**17,220**	**15,038**
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar accionista	7	536,070	536,070
Total Pasivo no Corriente		**536,070**	**536,070**
Total Pasivos		**553,290**	**551,108**
PATRIMONIO:			
Capital social	8.1	800	800
Reservas	8.2	2,939	2,939
Ori – Revalorización Inmuebles		231,196	-
Resultados acumulados	8.3	86,754	49,952
Resultados del ejercicio		51,141	36,802
Total patrimonio		**372,830**	**90,493**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**926,120**	**641,601**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas a los estados financieros

CORPANDER S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	Año terminado 31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS			
Arriendos	9	116,282	86,400
Total Ingresos		**116,282**	**86,400**
(-) GASTOS DE OPERACIÓN			
Honorarios		(3,496)	(3,039)
Servicios prestados		(8,499)	-
Intereses y multas		(362)	-
Impuestos municipales y contribuciones		(2073)	-
Depreciaciones	5	(35,928)	(35,928)
Cuentas incobrables		(250)	(250)
Gastos financieros		(7)	(1)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		**65,667**	**47,182**
15% P.U.T.		-	-
Utilidad antes de Impuesto a la Renta de la Cía.		**65,667**	**47,182**
22% Gasto por Impuesto a la Renta	6.2	(14,526)	(10,380)
Utilidad antes de la Reserva Legal		**51,141**	**36,802**
10% Reserva Legal		-	-
UTILIDAD DEL AÑO		**51,141**	**36,802**
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente a resultados:			
Ganancia por revaluación de propiedades		231,196	
(Pérdidas) ganancias actuariales		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		**282,337**	**36,802**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas a los estados financieros

CORPANDER S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Revalorizac. Inmuebles	Resultados acumulados		Total
				Ganancias acumuladas	Resultados del ejercicio	
Saldo Enero 1, 2017	**800**	**2,939**	**-**	**41,105**	**9,639**	**54,483**
Transferencias a resultados acumulados				9,639	(9,639)	-
Resultados del Ejercicio					36,802	36,802
Otros				(792)		(792)
Saldo Diciembre 31, 2017	**800**	**2,939**	**-**	**49,952**	**36,802**	**90,493**
Transferencias a resultados acumulados				36,802	(36,802)	-
Resultados del Ejercicio					51,141	51,141
Otro resultado integral			231,196			231,196
Saldo Diciembre 31, 2018	**800**	**2,939**	**231,196**	**86,754**	**51,141**	**372,830**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas de los estados financieros

CORPANDER S.A.
Estados de Flujos de Efectivo - Método directo
Año Termiando el 31 de diciembre de 2018

(Cifras expresadas en US$. Dólares de E.U.A.)

Actividades de Operación	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo recibido de clientes	116,281.89	61,400
Efectivo Pagado a Proveedores	(17,340.41)	(6,104)
Efectivo Pagado por Impuesto a la Renta (2018 - 2017)	(2,737.54)	(0)
Efectivo neto proveniente (usado en) de actividades de Operación	**96,204**	**55,296**
Actividades de Inversión		
Propiedades y equipos		-
Otros Activos		-
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión		**-**
Actividades de Financiamiento		
Obligaciones pagadas – Accionistas	-	(120,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	**-**	**(120,000)**
Variación neta del Efectivo	**96,204**	**(64,704)**
Efectivo al inicio del año	12,940	77,644
Efectivo al final del año	**109,144**	**12,940**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas de los estados financieros

CORPANDER S.A.
Estado de Flujos de Efectivo – Método Indirecto
Año Terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras expresadas en US$. Dólares de E.U.A.)

FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado Integral del año	51,141	36,802
Ajuste para conciliar el resutado del ejercicio con el		
Efectivo neto de actividades de Operación		
Depreciación acumulada	35,928	35,928
Provisión para cuentas incobrables	250	250
Subtotal	**87,319**	**72,980**
Variaciones en activos y pasivos operacionales		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar comerciales	-	(25,000)
(Incremento) disminución en crédito tributario por Impto. Rta.	(2,527)	(3,401)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	8,497	958
Incremento (disminución) en cuentas por pagar Impto. Rta. De la Cía	4,146	7,662
Incremento (disminución) en cuentas por pagar IVA	(2,162)	2,773
Incremento (disminución) en cuentas por pagar IVA retenido por Pagar	849	56
Incremento (disminución) en cuentas por pagar Retenciones en la fuente	82	60
Incremento (disminución) en utilidades acumuladas	-	(792)
Efectivo Neto provisto por actividades de Operación	**96,204**	**55,296**

Sr. Alfredo Tomas Valencia Moreira
Gerente General

Ing. Victor Moran Campuzano
Contador

Ver notas de los estados financieros

CORPANDER S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

CORPANDER S.A. ("La Compañía"), es una sociedad anónima legalmente consitutida en la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 10 de julio del 2009 ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Doctor Humberto Moya Flores e inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 24 de julio del 2009., la misma se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 ***Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

2.. POLITICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 ***Efectivo y bancos*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 ***Propiedades de inversión***

2.5.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

2.5.2 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5.3 ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.5.3. ***Méodo de depreciación y vidas útiles (continuación)***

A continuación, se presentan las principales clases de propiedades que mantiene la compañía y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Porcentaje	Vida útil (en años)
Edificios	5%	20

2.5.4 Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades se calcula mediante la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, o en la fecha que se considere necesario, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles, a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si hubiere alguna).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el referido activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

2.7 ***Impuesto a la renta corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el SRI, al final de cada período.

2.8 ***Crédito tributario de IVA*** - Se reconoce como activo y se define como la diferencia entre el IVA cobrado en ventas menos el IVA pagado en compras, se considera como crédito tributario cuando el IVA en compras ha sido mayor al IVA en ventas. Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en la utilización de bienes y servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen para la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados. Las retenciones en la fuente del IVA que le sean practicadas a la Compañía en los porcentajes establecidas por el SRI serán consideradas como crédito tributario, en caso que estas no sean compensadas con el IVA por pagar

2.9 ***Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

Son reconocidos cuando se realiza la prestación de los servicios, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10 ***Gastos*** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen. Bajo el método de contabilización del devengado

2.11 ***Instrumentos financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.12 ***Activos financieros*** – Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

2.12.1. ***Cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento de ingresos por interés se realizará para aquellas cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

2.12.1. ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Deterioro de valor de activos financieros - Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como Consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar, para lo cual, la Gerencia Financiera evalúa las condiciones financieras reales de cada cliente.

Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la Obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.13. Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13.1 ***Cuentas por pagar*** - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento del gasto de interés se realizará para aquellas cuentas por pagar que excedan los términos normales de negociación, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio de proveedores es de 60 días.

La tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.13.2 ***Baja de un pasivo financiero*** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pavo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.13. ***Estimaciones contables*** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3 EFECTIVO Y BANCOS

	31/12/18	31/12/17
Efectivo	4,604	8,787
Bancos	104,540	4,153
Total	**109,144**	**12,940**

El saldo de efectivo corresponde a valores disponibles con los que cuenta la Compañía en su caja general y en la Institución Financiera con que mantiene transacciones.

4 CUENTAS POR COBRAR

	31/12/18	31/12/17
Cuentas por Cobrar	25,000	25,000
Provisión de cuentas incobrables	(500)	(250)
Total	**24,500**	**24,750**

Los saldos pendientes de cobro que mantiene la Compañía corresponden a servicio de arriendo a clientes.

5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Concepto	31/12/18	31/12/17
Costo Histórico	949,761	718,565
Depreciación acumulada	(158,225)	(122,297)
Total	**791,536**	**596,268**
Clasificación:		
Edificios (incluye valor de Terrenos)	791,536	596,268
Total neto en Libros	**791,536**	**596,268**

La Compñía, no ha registrado por separado, en los libros contables, el costo de los Terrenos y el costo de los Edificios, de acuerdo a lo determinado en la Norma Internacional de Contabilidad – NIC # 40 Propiedades de inversión. Por lo tanto, este importe neto de **US$791,536** se encuentra registrado adjunto, el importe del costo histórico de los Terrenos más el costo de los edificios, en los libros contables de la Compañía.

5. PROPIEDADES DE INVERSION (Continuación)

Los bienes inmuebles que posee la compañía, son alquilados en su totalidad, producto de este alquiler genera una renta promedio mensual de US$7,200 a favor de la Compañía, que a su vez al final del ejercicio fiscal correspondiente, este ingreso genera un impuesto del 22% de Impuesto a la Renta mismo que es cancelado en los plazos determinados por la Administración Tributaria.

5.1 Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

Costo Histórico:	Edificios
Enero 1, 2017	**718,565**
Adquisiciones	-
Diciembre 31, 2017	**718,565**
Revaluación 2018	231,196
Diciembre 31, 2018	**949,761**
Depreciación acumulada:	
Enero 1, 2017	**(86,369)**
Depreciación	(35,928)
Diciembre 31, 2017	**(122,297)**
Depreciación	(35,928)
Diciembre 31, 2018	**(158,225)**
Valor neto libros 31/12/2018	**791,536**

Valor razonable de propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US$371,909, valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

El importe por concepto de **Depreciación acumulada**, correspondiente al ejercicio económico 2018, asciende a un total de US$35,928 el mismo que esta contabilizado con cargo a resultados en el periodo fiscal 2018. La Compañía ha registrado un exceso en la contabilización de esta depreciación de bienes inmuebles, cifra que no se ha podido cuantificar, debido a que los inmuebles de la compañía no están registrados por separados el costo del terreno y el costo del edificio, el valor que esta considerado y contabilizado en exceso es la parte que corresponde a Terrenos. La compañía ha depreciado los Terrenos cosa que por norma contable estos activos se revalorizan, por que ganan dinero en el tiempo, mientras que las edificaciones pierden valor porque se deprecian.

6. IMPUESTOS

6.1. Activos y pasivos del año corriente

	31/12/18	31/12/17
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto a la renta		7,643
Impuesto al valor agregado –IVA y retenciones de IVA	940	
Total	**940**	**7,643**
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta	5,295	10,380
IVA por pagar	2,246	3,558
Retenciones en la fuente por pagar	223	142
Total	**7,764**	**14,080**

6. IMPUESTOS (CONTINUACIÓN)

6.2 ***Conciliación tributaria de impuesto a la renta*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros	65,667	47,182
Gastos no deducibles	362	____
Utilidad gravable	66,029	47,182
Impuesto a la renta causado al 22% **(1)**	**14,526**	**10,380**

(1) De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la renta se determinar con la tarifa del 22%, esto debido a que la Compañías es clasificada como una pequeña empresa la cual tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. En el artículo 106 del "Reglamento a la estructura e institucionalidad de desarrollo productivo de la inversión y de los mecanismos e instrumentos de fomento productivo, establecidos en el código orgánico de la producción, comercio e inversiones", se establece las categorías siguientes:

Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US$300,000) dólares de los Estados Unidos de América;

Pequeña empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre cien mil uno trescientos mil uno (US$300,001) y un millón (US$ 1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América; y,

Mediana empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (US$1,000,001) y cinco millones (US$5,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América.

6. IMPUESTOS (CONTINUACIÓN)

La Compañía se encuentra categorizada dentro de la categoría de micro empresa debido a que sus ingresos al 31 de diciembre del 2018 ascendieron a US$ 116,282; por lo cual se acoge a la rebaja en la tarifa impositiva de tres (3) puntos sobre el impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la Compañía y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

6.3 Movimiento de crédito tributario de impuesto a la renta

	31/12/18	31/12/17
Saldos al comienzo del año	**7,643**	**4,241**
Provisión por retenciones en la fuente	9,231	6,913
Pagos:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(9,231	
Impuesto a la renta	(7,643	(3,511)
Saldos al final del año		**7,643**

7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a préstamos otorgados a la Compañía el mismo que no registra interés sobre el capital a pagar, además no existe una tabla de amortización por el saldo cuyo valor asciende a US$536,070.

8. PATRIMONIO

8.1 ***Capital social*** - Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste de 800 acciones de valor nominal unitario de US$1 todas ordinarias y nominativas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

8.. PATRIMONIO

8.2 *Reservas*

	31/12/18	31/12/17
Reserva Legal	2,939	2,939
Reserva por valuación de propiedades	231,196	____
Total	**234,135**	**2,939**

8.2.1 ***Reserva legal*** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8.2.2 ***Reserva por revaluación de propiedades*** - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

8.3 Resultados acumulados

	31/12/18	31/12/17
Utilidades retenidas – distribuibles	49,952	41,105
Transferencias a resultados acumulados	36,802	9,639
Utilidades retenidas - otros	____	(792)
Total	**86,754**	**49,952**

9. INGRESOS

	Año terminado 31/12/18	31/12/17
Ingresos por actividades ordinarias: **(1)**	116,282	86,400

(1) Corresponde al ingreso por arrendamiento del inmueble que comprenden la edificación y el bar en donde funciona una institución educativa, los mismos que figura como arrendataria la Compañía **CORPANDER S.A.**; como arrendador la accionista. Según contrato de arriendo celebrado entre ambas partes en marzo del 2018.

10. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

La base para el cálculo del Impuesto a la Renta del ejercicio podría verse afectada como un saldo en contra debido a que la Compañía esta depreciando los terrenos.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros abril 26 de 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de febrero de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.