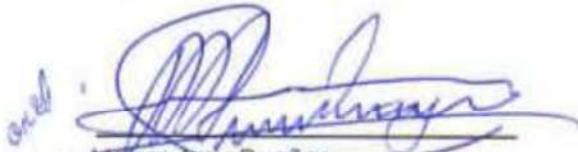


INMOBILIARIA V&B S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	3	86	358
Cuentas por cobrar	4	451.281	26.681
Impuestos corrientes	8	32.194	27.002
Inventarios	5	44.134	-
Total activos corrientes		<u>527.695</u>	<u>54.040</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, adecuaciones y equipos, neto	6	<u>3.555.195</u>	<u>3.968.102</u>
Total activos no corrientes		<u>3.555.195</u>	<u>3.968.102</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.082.890</u>	<u>4.022.142</u>


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santana Fátan
Contadora General

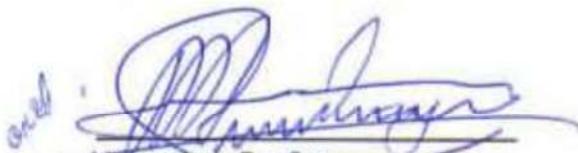
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores	7	24.541	25.834
Impuestos corrientes	8	1.338	3.352
Beneficios a empleados	9	9.908	10.879
Otras cuentas por pagar	10	588.563	-
Total pasivos corrientes		<u>624.349</u>	<u>40.065</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Partes relacionadas	11	1.268.677	1.714.151
Total pasivos no corrientes		<u>1.268.677</u>	<u>1.714.151</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.893.026</u>	<u>1.754.216</u>
PATRIMONIO:			
Capital social		2.000	2.000
Aporte para futuras capitalizaciones		100.000	100.000
Reservas		3.332	3.332
Resultados acumulados		(161.361)	(83.299)
Superávit por revaluación		2.245.893	2.245.893
Total patrimonio		<u>2.189.864</u>	<u>2.267.926</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.082.890</u>	<u>4.022.142</u>


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santana Farián
Contadora General

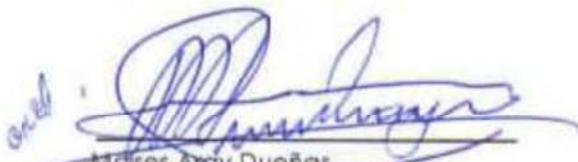
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR FUNCION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	Año terminado		
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas		81.389	58.951
Gastos de administración y ventas		(154.112)	(93.975)
Gastos financieros		<u>(1.110)</u>	<u>(124)</u>
PERDIDA NETA		<u>(73.834)</u>	<u>(35.148)</u>
Otro resultado integral:			
Superávit de revaluación		<u>2.245.893</u>	<u>2.245.893</u>
RESULTADO INTEGRAL NETO		<u>2.172.060</u>	<u>2.210.745</u>


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santana Farián
Contadora General

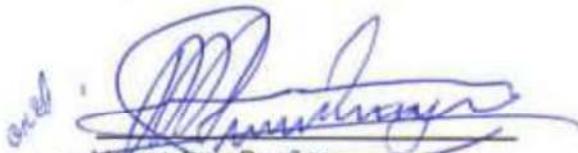
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR NATURALEZA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	Año terminado		
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas		81.389	58.951
Costos y gastos:			
Beneficios a empleados		(41.610)	(32.755)
Beneficios post empleo		(735)	(515)
Servicios prestados y honorarios profesionales		(4.400)	(6.880)
Mantenimiento y reparaciones		(1.792)	(23.720)
Arrendamiento			
Publicidad			
Seguros		(1.259)	(524)
Transporte		(270)	-
Servicios básicos		(9.755)	(7.253)
Impuestos, tasas y contribuciones		(20.840)	(3.041)
Depreciación y amortización	6	(38.838)	(11.733)
Gastos y comisiones financieras		(1.110)	(124)
Otros		(34.614)	(7.554)
Total costos y gastos		<u>(155.222)</u>	<u>(94.099)</u>
PERDIDA NETA		<u>(73.834)</u>	<u>(35.148)</u>
Otro resultado integral:			
Superávit de revaluación		<u>2.245.893</u>	<u>2.245.893</u>
RESULTADO INTEGRAL NETO		<u>2.172.060</u>	<u>2.210.745</u>


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santana Farián
Contadora General

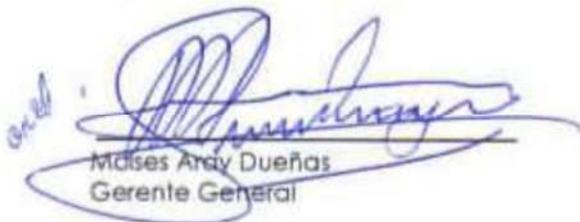
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	Capital social	Aporte futuro aumento	Reservas legales	Resultados acumulados	Otro resultado integral	Total
Enero 1, 2017	2.000	100.000	1.352	(46.171)	1.853.567	1.910.747
Reserva legal	-	-	1.980	(1.980)	-	-
Valuación	-	-	-	-	392.327	392.327
Pérdida neta	-	-	-	(35.148)	-	(35.148)
Diciembre 31, 2017	2.000	100.000	3.332	(83.299)	2.245.893	2.267.926
Ajustes				(4.228)		(4.228)
Pérdida neta				(73.834)		(73.834)
Diciembre 31, 2018	2.000	100.000	3.332	(161.361)	2.245.893	2.189.864


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santana Farián
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	(351.263)	55.510
Pagado a proveedores	(111.423)	(62.743)
Pagado a empleados	(42.530)	(20.405)
Otros ingresos (egresos)	-	65.224
Cargos financieros	(323)	(124)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(505.539)</u>	<u>37.462</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adecuaciones y adquisición de equipos, neto	<u>374.069</u>	<u>(84.441)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto de actividades de inversión	<u>374.069</u>	<u>(84.441)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos pagados	<u>131.198</u>	<u>45.382</u>
Pagado a relacionadas		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>131.198</u>	<u>45.382</u>
EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	(272)	(1.596)
Saldos al comienzo del año	<u>358</u>	<u>1.954</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	86	358

(Continúa...)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	(73.834)	(35.148)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provenientes de actividades de operación:		
Depreciación y amortización	38.838	11.733
Beneficios a empleados	735	-
Total ajustes	<u>(34.260)</u>	<u>(23.415)</u>
Aumentos (disminución) en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(430.359)	(1.820)
Otras cuentas por cobrar	566	(7.205)
Inventarios	(44.134)	11.616
Otros activos corrientes	-	65.224
Cuentas por pagar	(1.293)	(13.529)
Otras cuentas por pagar	5.648	2.452
Beneficios a empleados	<u>(1.706)</u>	<u>4.139</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(505.539)</u>	<u>37.462</u>


Mises Aray Dueñas
Gerente General


Janeth Santiana Falfan
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA V&B S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA V&B S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador mediante resolución No.548 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de octubre del 2011.

La superintendencia de Compañía le asigno el Expediente No. 142179, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No.1391788681001, siendo su domicilio tributario en Manta, Av. 7 s/n entra las calles 13 y 14.

Sus operaciones consisten principalmente en la construcción de todo tipo de edificios, residenciales: casas familiares e individuales, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros de INMOBILIARIA V&B S.A. han sido preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) para Pequeñas y Medianas Empresas (“PYMES”).

Moneda funcional – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América, el cual es moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación – Los estados financieros de INMOBILIARIA V&B S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de la mediación. El valor razonable a efecto de medición y/o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Activos financieros – Los activos financieros se clasifican dentro de la categoría “Bancos” y “Cuentas por cobrar”. La clasificación dependen de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

- **Bancos** – Incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras del país que no generan intereses.
- **Cuentas por cobrar y otras** – Las cuentas por cobrar clientes y otras 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 se clasifican como activos no corrientes.

- **Bajas** – La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivos del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continua manteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.2 Inventarios - Los inventarios se registran al costo de adquisición o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución

El costo de los productos terminados y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, se registran netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado.

2.3 Propiedades, adecuaciones y equipos:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de Propiedades, adecuaciones y equipos se miden inicialmente por su costo de adquisición. El costo de adquisición comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación

Items	Vida útil (en años)	Valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Adecuaciones y mobiliario	10	Sin valor residual
Vehículos	5	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.4 Deterioro del valor de los activos tangibles – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de 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 (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.5 Pasivos financieros – Los pasivos financieros son clasificados de conformidad con la sustancia del acuerdo comercial y son “Préstamos” y “Cuentas por pagar y otras”.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes 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.

- **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo
- **Cuentas por pagar y otras** – Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.
- **Baja de un pasivo financiero** – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importa en libros del pasivo financiero deducido de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.6 Beneficios a empleados:

- **Beneficios de corto plazo** - Se registran en el rubro de pasivos corrientes del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - (i) Remuneraciones adicionales - son el décimo tercero (bono navideño); y décimo cuarto (bono escolar). Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- (ii) Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Participación de los trabajadores en las utilidades - Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los beneficios a empleados corrientes.
- ***Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio)*** - La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de descuento anual equivalente a la tasa promedio de bajo riesgos de los EEUU que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

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

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

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Los costos financieros devengados durante el año en las obligaciones actuariales se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de “Gastos financieros, netos”.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.7 Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ***Impuestos corrientes*** - El impuesto a la renta por pagar (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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 25% (para el año 2018) y 22% (para el año 2017) de acuerdo con disposiciones legales.
- ***Impuestos diferidos*** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por

todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas al final del periodo que se informa.

- 2.8 Provisiones** – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.9 Ingresos ordinarios** - Se originan en la venta por mayor y menor de materiales, piezas y accesorios para la construcción, y se calcula al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos se reconocen cuando se transfieren los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los bienes; y, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la prestación pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la prestación.

- 2.10 Gastos** – Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

- 2.11 Compensación de saldos y transacciones** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan neto en resultados.

3. EFECTIVO

Un resumen comparativo de esta cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	23	10
Bancos	63	348
	<u>86</u>	<u>358</u>

Al 31 de diciembre del 2018, Bancos representa saldos en cuentas corrientes las cuales no generan intereses y mantienen saldos sin ninguna restricción.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	22.901	18.929
Anticipo a proveedores	-	4.500
Seguro pagado por anticipado	1.993	3.252
Partes relacionadas (Ver nota 11)	426.388	-
	<u>451.281</u>	<u>26.681</u>

5. INVENTARIOS

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyecto Campus Club	44.134	-
	<u>44.134</u>	<u>-</u>

6. PROPIEDADES, ADECUACIONES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipos de computo</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
Costo:						
Enero 1, 2017	3.293.425	274.740	701	31.147	-	3.600.013
Adiciones	-	457.550	-	13.116	-	470.666
Diciembre 31, 2017	<u>3.293.425</u>	<u>732.290</u>	<u>701</u>	<u>44.263</u>	<u>-</u>	<u>4.070.679</u>
Adiciones	-	-	-	3.177	6.784	9.961
Bajas	(390.000)	(9.961)	-	-	-	(399.961)
Diciembre 31, 2018	<u>2.903.425</u>	<u>722.329</u>	<u>701</u>	<u>47.440</u>	<u>6.784</u>	<u>3.680.679</u>

Depreciación acumulada:

Enero 1, 2017	-	(88.882)	(211)	(7.852)	-	(96.945)
Ajustes	-	7.124	-	(1.023)	-	6.101
Gasto del año	-	-	-	(11.733)	-	(11.733)
Diciembre 31, 2017	<u>-</u>	<u>(81.758)</u>	<u>(211)</u>	<u>(20.609)</u>	<u>-</u>	<u>(102.577)</u>
Ajustes	-	285	(489)	18.857	(2.721)	15.931
Gasto del año	-	(26.525)	(1)	(7.213)	(5.099)	(38.838)
Diciembre 31, 2018	<u>-</u>	<u>(107.999)</u>	<u>(701)</u>	<u>(8.965)</u>	<u>(7.820)</u>	<u>(125.484)</u>

Valor en libros neto:

Enero 1, 2017	<u>3.293.425</u>	<u>185.858</u>	<u>490</u>	<u>23.295</u>	<u>-</u>	<u>3.503.068</u>
Diciembre 31, 2017	<u>3.293.425</u>	<u>650.532</u>	<u>490</u>	<u>23.654</u>	<u>-</u>	<u>3.968.102</u>
Diciembre 31, 2018	<u>2.903.425</u>	<u>614.330</u>	<u>-</u>	<u>38.475</u>	<u>(1.036)</u>	<u>3.555.195</u>

7. PROVEEDORES

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	24.057	25.834
Cheques Posfechados	<u>483</u>	<u>-</u>
	<u>24.541</u>	<u>25.834</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen proveedores de bienes y servicios, nacionales, para el giro del negocio, no incluye partes relacionadas, tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Un resumen, es como sigue:

Activos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario por impuesto a la renta	22.819	18.019
Crédito tributario por IVA	<u>9.375</u>	<u>8.983</u>
	<u>32.194</u>	<u>27.002</u>

Pasivos por impuestos corrientes-

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	423	1.237
Impuesto al valor agregado	<u>915</u>	<u>2.115</u>
	<u>1.338</u>	<u>3.352</u>

8.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad/Pérdida antes de impuesto a la renta	(73.834)	(35.148)
Efecto impositivo de:		
Gastos no deducibles	787	2.427
Diferencias temporarias	735	-
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	18.664

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración tributaria desde el año 2014 al 2018.

Tasa de impuesto a la renta.- De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% (año 2018) y 22% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a distribución; y, del 15% (año 2018) y 12% (año 2017) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo determinado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la siguiente suma matemática:

Activo	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados	0,4%
Costos y gastos deducibles	0.2%

8.3 Movimiento del crédito tributario.- El movimiento del crédito tributario por retenciones de clientes, es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	18.664
Crédito tributario:		
Anticipo IR pagado	-	(18.664)
Retenciones de clientes del año actual	(4.800)	(4.228)
Crédito tributario de años anteriores	(18.019)	(13.791)
Saldo a favor	(22.819)	(18.019)

8.4 Reformas tributarias-

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y en agosto del 2018 su respectivo reglamento. A continuación se detallan los aspectos más importantes:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas o se constituyeron en exceso, deberán reversarse contra ingresos gravados o exentos, en la misma proporción respectivamente.
- Se establece como diferencia temporaria y generarán un impuesto diferido, las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrán ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.
- Tasa de impuesto a la renta diferenciada:

Contribuyentes en general	25%
Sociedades con accionistas residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y/o preferentes con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.	28%
Sociedades con accionistas residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y/o preferentes con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, inferior al 50% del capital.	Proporcion al entre 25% – 28%

28%

Composición accionaria no reportada o incompleta.

Exportadores habituales, micro y pequeñas empresas 22%

9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

El resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones con el IESS	1.255	1.313
Remuneraciones adicionales	4.023	3.430
Sueldos y salarios	1.136	2.643
Otros	3.494	3.493
	<u>9.908</u>	<u>10.879</u>

El movimiento de comparativo de las obligaciones IESS y remuneraciones adicionales, es el siguiente:

	<u>Seguridad social</u>	<u>Otros beneficios</u>	<u>Participación de utilidades</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2017	428	2.818	3.494	6.740
Gasto del año	4.521	3.690	-	8.211
Pagos	<u>(3.635)</u>	<u>(3.078)</u>	<u>(3.494)</u>	<u>(10.208)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>1.313</u>	<u>3.430</u>	<u>-</u>	<u>4.743</u>
Gasto del año	6.280	3.381	-	9.661
Pagos	<u>(6.338)</u>	<u>(2.787)</u>	<u>-</u>	<u>(9.125)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>1.255</u>	<u>4.023</u>	<u>-</u>	<u>5.278</u>

Seguridad social incluye el aporte patronal al IESS, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva;

Otros beneficios incluyen remuneraciones adicionales que por ley son obligatorios reconocerles a los empleados afiliados. El décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la costa y septiembre en la sierra, como bono para inicio de periodo escolar, mas liquidaciones e indemnizaciones por terminación laboral; y,

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito a mutuo	580.900	-
Contribuciones	7.663	-
	<u>588.563</u>	<u>-</u>

11. PARTES RELACIONADAS

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Activo Corriente		
Tarquisa	407.650	-
Fideicomiso Mercantil Hotel Sail Manta	<u>18.738</u>	<u>-</u>
	<u>426.388</u>	<u>-</u>
Pasivo no Corriente		
Bioaray S.A.	243.483	375.749
Imviardu S.A.	15.535	40.755
Preserexas S.A.	32.025	3.500
Vacatoursa S.A	530	-
Cajardensa Santo Domingo	-	7.500
Accionistas	<u>977.104</u>	<u>1.286.647</u>
	<u>1.268.677</u>	<u>1.714.151</u>

Las operaciones con partes relacionadas, incluyen cuentas por pagar por préstamos recibido de los accionistas de la Compañía, que se celebraron en condiciones establecidas entre ellos, no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía estaba constituido por 2.000 participaciones nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Aray Dueñas Moisés Lider Vinicio	0,05%	1
Ratti Ramírez Brenda Geraldina	99,95%	<u>1.999</u>
		<u>2.000</u>

12.2 Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, las Compañías formarán un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objetivo.

12.3 Resultados acumulados.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

12.4 Superávit por revaluación.- Basado en el valor de mercado, se actualizo el valor en libros de las propiedades como lo establece las normas contables vigentes.

Esta revaluación constituye “Otro Resultados Integral” proveniente del estado de resultado integral. Esta reserva servirá para suscribir nuevas acciones y no podrá ser repartido a los accionistas hasta el cierre o disolución de la Compañía.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

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