

1.- CONSTITUCION

La compañía CENTRO COMERCIAL EL GIGANTE CIA. LTDA fue constituida en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, República del Ecuador, mediante escritura pública el día 7 de abril de 2011 bajo la condición de Compañía Limitada. Su aprobación por la Superintendencia de Compañías se efectuó mediante resolución número SC, U.DJC.Q.11.004067 de fecha 14 septiembre de 2011, de igual manera se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 28 de octubre de 2011 tomo 45, inscripción No 157, repertorio 1415.

El capital inicial de la Compañía fue de USD 930.000,00, dividido en novecientos treinta (930) participaciones acumulativas indivisibles de mil (1.000,00) cada participación que se encuentran suscritas en su totalidad; aportaciones pagadas en especie por USD 924.000 mediante el aporte de inmuebles de propiedad del socio Goycochea Jara Marco Enrique que los transfiere a nombre de la Compañía, Aportaciones pagadas en numerario USD 3.000,00 de los socios Verónica, Virginia y Marcos Goycochea Vélez por USD 1.000,00 c/u y aportaciones por pagar por iguales valores y nombres de los últimos tres socios.

El día 20 de julio de dos mil dieciocho, ante el Doctor Wilson Viñan Valverde, Notario Séptimo del Cantón Santo Domingo, elevan a Escritura Pública una última CESION DE PARTICIPACIONES de la compañía CENTRO COMERCIAL EL GIGANTE CIA. LTDA entre el señor Goycochea Vélez Marco como cedente de sus participaciones y el Señor Rodríguez Goycochea Oscar como nuevo socio de esta cesión (cesionario) de participaciones.

El plazo de duración de la Compañía es de treinta (30) años corre desde la fecha de inscripción en el registro Mercantil.

La Compañía tendrá por objeto entre otros la a) la compra, venta, arrendamiento, alquiler y mantenimiento por cuenta propia o a través de terceros, de toda clase de bienes inmuebles para locales comerciales. Durante el año 2018 la compañía mantiene como actividad económica principal la relacionada con el arrendamiento de inmuebles. Para cumplir con el objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

La Junta General de Socios es el organismo de gobierno de la Compañía, su Administración está presidida por el presidente y el Gerente General y la representación legal, judicial y extrajudicial lo está en la persona del Gerente General.

Tanto el Gerente General como el presidente son nombrados por la Junta General de socios por el periodo de dos años, siendo su reelección indefinida por parte de la misma.

2.- ENFOQUE ECONOMICO

La situación económica de Ecuador de finales de los años 90s justificó al Gobierno para decretar en enero de 2000 "La dolarización" como política monetaria de solución, mediante la cual el Ecuador adoptó como moneda funcional el dólar de Estados Unidos de Norte América; la misma se mantiene con algunos parámetros: la tasa de interés activa se mantiene en niveles altos; la tasa de inflación que en el año 2000 fue del 94%, luego de descender hasta el 2% en el año 2004, en el año 2018 se ubica alrededor del +0%; la balanza comercial presenta saldo negativo; la caída del precio de petróleo; entre otros eventos influyeron en la actividad productiva del país y pudieron afectar en los resultados revelados en los Estados Financieros de la Compañía.

Hasta la fecha de emisión del presente informe, se mantiene paralizadas las negociaciones sobre los estímulos que se aplicarán (hasta la liberación futura) a los productos de

intercambio con Estados Unidos de Norte América lo que constituye el Tratado de Libre Comercio decretado por el Congreso de Estados Unidos en el año 1993.

Igualmente, hasta esta misma fecha Ecuador mantiene no ha renovado el (ATPDA) Tratado de Preferencias Arancelarias Andinas.

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES BASES DE PRESENTACION

Los estados financieros: Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, Estado de resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, y el Estado de Flujos de Efectivo de 1 de enero y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera, en base a los registros contables de la Compañía.

En Ecuador a partir del año 2009 rigen las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". En el caso de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL GIGANTE C. L. rigen a partir del año 2011 (Período de transición) en atención a lo cual la Compañía por haberse constituido el año 2011 procedió el año 2011 a presentar a la Superintendencia de Compañías el Plan de Implementación de las Normas NIIF. El mismo que contenía el Diagnóstico Conceptual, Evaluación del Impacto, Planificación de Conversión e Impactos de Desarrollo"

Principios de Contabilidad.

Política laboral:

La compañía mantiene una estructura laboral destinada a la administración de los inmuebles con fin de controlar los flujos financieros generados por la Compañía.

ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE IMPUESTO CORRIENTES

Impuestos Fiscales:

Impuesto a la Renta de la Compañía:

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre la base imponible ó utilidad gravable a la tasa reducida del 22%, valor determinado sobre el cual se deducen si hubiere:

Anticipo de impuesto a la renta.

Impuesto a la salida de divisas.

Agente de Retención:

La compañía actúa como agente de retención de los impuestos a la renta.

Impuesto al valor agregado

Del impuesto equivoado cobrado sobre los servicios de arrendamiento se deduce el valor agregado pagado por los pagos efectuados en la compra de bienes y servicios que se transfieren al costo, los pagos que no tienen ese destino se deberían considerar como gasto.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

Los ingresos se generan por la prestación exclusiva de servicios de arrendamiento.

Los gastos se efectúan para conservar y mantener la renta y se contabilizan sobre la base de lo devengado amparándose, además, en los soportes que la Ley de Régimen Tributario Interno y otras leyes así lo disponen.

ACTIVOS DE INVERSION: NIC 16.

Los Activos fijos (Terreno y Edificio) de acuerdo a la naturaleza generada por la actividad de la compañía y de acuerdo con la Norma NIC 16 40, deben ser considerados como Activos De Inversión sobre los cuales se aplican las depreciaciones correspondientes.

COMPAÑÍA CENTRO COMERCIAL EL GIGANTE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PERIODO FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
Expresado en dólares de E.U. de N. A.

Activos destinados para la prestación de servicios de arrendamiento los cuales generan los ingresos de la compañía, la vida útil de los edificios es de veinte años. La política monetaria, debe ser garantizada mediante la evaluación de un monto razonable para la adquisición de activos sea en grupo o conjunto observando su utilización e importancia.

El Terreno y los edificios se reconocen en el momento inicial como los costos del terreno y de la construcción evaluados y transferidos a la compañía por uno de los socios como pago por sus aportaciones.

Los componentes de los edificios, posterior al reconocimiento inicial, se registran al costo menos depreciación acumulada y el importe por deterioro de valor en caso de la ocurrencia.

Los gastos corrientes por reparaciones, mantenimiento, etc. se imputan a resultados del mismo período. Cuando un elemento significativo requiera ser reemplazado, debe ser dado de baja tomando en cuenta sus efectos en resultados y el reemplazado se reconoce como nuevo activo.

Los elementos de inversión se deprecian de acuerdo al método de línea recta de acuerdo con los años de vida útil y el porcentaje que lo determina, estos no son definitivos, es una guía de un promedio normal y razonable de su utilización, por lo expuesto puede ser revisados al final de cada periodo del cual se informa, cualquier cambio debe reconocerse como estimación contable. Que no debe superar los porcentajes de Depreciación legalmente establecidos.

Método de Depreciación de vida útil y valor residual
Vidas útiles de los grupos significativos de Propiedad

Activos Fijos:	Vida Útil (años)	
Inmuebles:	20	5 %

Las construcciones en curso se reconocen por la ocurrencia de los elementos que lo van estructurando manteniendo así un activo contingente que será considerado fijo cuando se den por terminada todos sus procesos de construcción mismos que serán revaluados en contabilidad y reconocidos como tales en su momento.

Cumplimiento de Obligaciones Tributarias.

De conformidad con las obligaciones legales vigentes La Compañía "CENTRO COMERCIAL EL GIGANTE C. L." a presentado sus obligaciones tributarias sobre las cuales se emitirá el informe correspondiente.

Informe sobre la prevención de lavado de activos se adjunta al presente informe.

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la preparación de los estados financieros presentados por la Administración, no se produjeron eventos significativos, que, en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto negativo sobre dichos estados financieros.

Abreviaturas:

USD:	Dólares de Estados Unidos de Norte América.
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera.
NIAS:	Normas Internacionales de Auditoría.
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad.

Informe del auditor externo Rodrigo Sánchez M

	año 2018	año 2017
4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7,434.42	354

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:

Valores de inmediata disponibilidad		
CAJA	290.64	718.81
BANCOS LOCALES	7,143.78 -	385.18
BANCO PICHINCHA CTA. CTE. 3510929304	4,571.76 -	38.44
BANCO GUAYAQUIL CTA CTE 0030023884	2,572.02 -	328.74

5.- IMPUESTOS CORRIENTES	29,846.26	28,522.38
--------------------------	-----------	-----------

CREDITO TRIBUTARIO IVA	11,062.46	11,155.66
Saldo de a 31 de dicbre de 2018 en el cual se incluye IVA pagado por la compra de combustible efectuado por la compañía, la compra no tiene ninguna relación con su actividad principal de arrendamiento de inmuebles, fueron compras para otras actividades personales del gerente de la compañía,	7,293.85	11,156
Crédito tributario por la compra de bienes destinados a activos de la compañía y reflejados en la cuenta Construcción en Proceso	9,417.10	3,862.00
CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA	9,366.72	9,366.72
Retenciones efectuadas por los arrendamientos al sector público deben ser aplicadas en la conciliación del impuesto a la Renta por el año 2018		

ACTIVOS DE INVERSION

6.- PROPIEDAD	889,247	910,975
---------------	---------	---------

	AÑO 2018		AÑO 2017		
	VALOR HISTO	Depre. Acum.	VALOR HISTO	Depre. Acum.	Saldo
NO DEPRECIABLES	335,487.64		335,487.64	-	335,487.64
TERRENO INVERSION	230,045.29		230,045.29	-	230,045.29
CONSTRUCCION EN PRO	105,442.35		105,442.35		105,442.35

	AÑO 2018		AÑO 2017		
	VALOR HISTO	Depre. Acum.	VALOR HISTO	Depre. Acum.	Saldo
DEPRECIABLES	725,695.00	- 191,935.22	725,695.42	(150,208.10)	675,487.32
EDIFICIOS INVERSION	693,954.29		693,954.71		
VEHICULOS	26,630.00		26,630.00		
EQUIPO DE COMPUTO	5,110.71		5,110.71		

INCREMENTO DE ACTIVOS NO CORRIENTES (FIJOS)	0.42	
INCREMENTO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(41,727.12)	
PASIVOS		27,297

7.- CUENTAS POR PAGAR 27,296.77

Se explica por las siguientes cuentas

SOCIO	27,347.32
GOICOECHEA VELEZ VIRGINIA PIEDAD	

Saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2017, valores entregados por la socio con la finalidad de cubrir los flujos de dinero necesarios para la Compañía, estos valores entregados a la compañía no generaron ninguna carga financiera.

8.- IMPUESTOS CORRIENTES

IMPUESTO POR PAGAR	-	50.55
--------------------	---	-------

Saldo de la cuenta al cierre del ejercicio económico 2017
 Valores pagados en exceso

PATRIMONIO	902,985.42	4,621,564
------------	------------	-----------

9.- CAPITAL SOCIAL 930,000.00 930,000.00

El capital social de la Compañía distribuido en 9300 participaciones de USD 100,00 cada una se integra mediante la siguiente aportación:

La conformación accionaria luego de la última cesión de cesión de participaciones efectuada por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 se demuestra en el cuadro de participaciones que consta a continuación.

NOMBRES	IDENTIFICACION	NACIONALIDAD	TIPO INVERSION	CAPITAL	NUMERO DE PARTICIPACIONES
GOICOECHEA VELEZ VERONICA J	1705494779	ECUATORIANA	NACIONAL	185,000.0	1,850
GOICOECHEA VELEZ VIRGINIA PE	1705494746	ECUATORIANA	NACIONAL	185,000.0	1,850
GOICOECHEA VELEZ MARCOSEMI	1705548946	ECUATORIANA	NACIONAL	278,200.0	2,782
RODRIGUEZ GOICOECHEA OSCA	1716582208	ECUATORIANA	NACIONAL	278,200.0	2,782
CAPITAL SOCIAL				930,000.0	

La conformación accionaria luego de la última cesión de cesión de participaciones efectuada por la Compañía al 31 de diciembre de 2018 se demuestra en el cuadro de participaciones que consta a continuación.

NOMBRES	IDENTIFICACION	NACIONALIDAD	TIPO INVERSION	CAPITAL	NUMERO DE PARTICIPACIONES
RODRIGUEZ GOICOECHEA OSCA	1716582208	ECUATORIANA	NACIONAL	743,200.00	7,432
GOICOECHEA VELEZ VIRGINIA PE	1705494746	ECUATORIANA	NACIONAL	185,000.00	1,850
CAPITAL SOCIAL				930,000.00	

10.-	RESERVA LEGAL	394.94	394.94
	Reserva patrimonial que se constituye con la participación de las utilidades de la compañía en mínimo del 10% de las utilidades del ejercicio hasta alcanzar el 50% del capital social y está destinada exclusivamente a solventar las pérdidas en consecuencia no puede destinarse a otra circunstancia financiera que la compañía pueda atravesar.		
11.-	UTILIDADES (PERDIDAS) ACUMULADAS E.J.-	25,841.18	5,787.52
	Utilidad acumulada de 2017	5,787.52	
	Pérdida operacional de 2017	- 31,628.70	
	Saldo de las cuentas al cierre del ejercicio 2018.		
	El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2018, es el resultado del cálculo de la utilidad acumulada 2017 más (+) pérdida del ejercicio al 31 de diciembre de 2017.		
12.-	UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	- 1,588.34	- 31,628.70
	La generación de los resultados operacionales de la Compañía se obtiene así:		
	Ingresos por arrendamientos	117,712.63	117,083.28
	Costos y gastos operacionales	119,300.97	148,711.95
	Resultados operacionales	- 1,588.34	- 31,628.69
13.-	GASTOS NO DEDUCIBLES		49,994
	GASTOS FINANCIEROS		381.81
	INTERESES BANCARIOS		3,005.27
	INTERESES DE MORA		20.77
	IVA SE CARGA AL GASTO POR LA COMPRA DE COMBUSTIBLE		4,991.34
	COMBUSTIBLES QUE NO FUERON DESTINADOS A LA COMPAÑIA		41,594.49

Saldo de la Cuenta Gastos no deducibles al cierre del ejercicio fiscal 2017:

La Compañía registró en sus libros contables los egresos efectuados por los gastos detallados, los cuales fueron aprobados por la Administración de la Compañía, en consecuencia, la Administración debe asumir su responsabilidad ya que en su totalidad no son gastos para conservar y mantener las rentas de la Compañía, son gastos personales del Gerente de la Compañía efectuados para su usufructo.

La totalidad de los Gastos No Deducibles deben ser aplicados en la conciliación tributaria para determinar los impuestos correspondientes que deben ser pagados por la Compañía.