INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA.LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios
INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes).

Base de opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafos de énfasis:

4. Los estados financieros por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades, se emitió en marzo de 2018, se presentan con fines comparativos.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

- 10.2. Obtuvimos un entendimiento 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.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

18 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador

Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No.02

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

Mediante escritura pública el 30 de diciembre de 1980, celebrada ante el Notario Décimo Octavo en el canto Quito se constituye la Compañía “Inmobiliaria Del Pozo Lemos Cía. Ltda.”.

La Compañía se encuentra ubicada en el sector La Carolina, en el lote 301 donde se construyó un edificio donde funciona actualmente el “Hotel Republica”

La Compañía tiene como su actividad principal la explotación y mantenimiento de un complejo turístico y hotelero, así como la administración de bares, restaurantes, soda bar o similar, pudiendo para ello realizar importaciones de equipos, enseres, maquinarias que tengan relación con su objeto social.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 7 de marzo de 2019 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Comprenden las cuentas de liquidez inmediata, como el efectivo disponible y los depósitos bancarios a la vista, que se mantienen para cubrir las necesidades financieras de corto plazo. Se reconocen a su valor nominal.

Se incluyen en esta clasificación las inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimiento de tres meses o inferior desde la fecha de contratación.

Activo financiero: Es un derecho que posee la Compañía de recibir recursos en el futuro; derecho que puede proceder de las operaciones de prestación de servicios hoteleros y de restaurant, préstamos otorgados a terceros o a partes relacionadas.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Al final de cada periodo contable, los importes registrados en libros de todos los activos financieros son sometidos a revisión con el objetivo de determinar si existe evidencia objetiva de incobrabilidad o deterioro de sus valores en libros, de ser este el caso se registra una pérdida por deterioro de valor en el resultado de ese periodo.

Cuentas y documentos por cobrar a clientes: Registran los valores nominales de la facturación emitida a clientes por motivo de la prestación de servicios hoteleros y de restaurant y que no tienen clasificación de parte relacionada, según los términos de la Sección 33 "Informaciones a revelar sobre partes relacionadas. Las cuentas por cobrar se generan en condiciones de crédito normales y los importes no generan intereses. Se miden posteriormente al costo menos el deterioro acumulado.

La medición inicial es a su valor razonable, que generalmente es su precio de transacción, excepto si el acuerdo constituye una financiación, en cuyo caso se miden a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Como norma general la Compañía no carga costos de financiación a los clientes, por ello la medición de estos activos se realiza de acuerdo a su precio de transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, estos se miden a su costo menos deterioro acumulado.

El cobro de las cuentas por cobrar se las realiza mediante cheque cruzado a favor de la Compañía o transferencia a la cuenta corriente de la Compañía.

Otros activos no corrientes: El valor de los activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso).

La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de los otros activos no corrientes.

Deterioro de cuentas por cobrar: La Administración, por lo menos una vez al año, revisará si existe evidencia objetiva que indique si sus activos financieros, que se miden al costo, presentan deterioro o pérdida, es decir, se espera que su recuperación sea por un monto inferior al valor en libros.

De existir deterioro, se reconocerá una pérdida en el resultado del periodo.

Si en una nueva evaluación, la pérdida o deterioro reconocida en un período anterior disminuye o las condiciones que la generaron ya no se identifican, se registra una reversión por un monto que no supere el valor que inicialmente se reconoció como deterioro. Ese monto se reconoce inmediatamente en resultado.

Otras cuentas y documentos por cobrar: Comprende los derechos que provienen de cuentas por cobrar distintas de clientes, es decir, no provienen del curso normal de operaciones. Incluye pagos anticipados y créditos diversos a favor de empleados a empleados de la Compañía, se espera que su recuperación sea mediante descuentos en la nómina de pagos o en la liquidación de haberes o de Beneficios Sociales, en los casos en que los trabajadores se separen de la Compañías antes de culminar con la cancelación de las mismas.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

Inventarios: El costo original relacionado con los inventarios que se compran y venden como productos terminados, se registran utilizando el método de costo promedio.

Al final del período se evalúan los saldos de inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. Si el valor neto realizable es menor que el saldo registrado, se ajusta la diferencia contra resultados. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización de los mismos, en la prestación de servicios.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina

Propiedad, maquinarias y equipos:

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto el edificio que se mide a su valor razonable.

El gasto por depreciación de la propiedad, maquinarias y equipos se lo registra en los resultados del año. La vida útil y el método de depreciación de la propiedad, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Adicionalmente serán considerados como parte del costo de los activos todos aquellos componentes que pueden necesitar ser remplazados o adquiridos con menos frecuencia y que cumplan con los parámetros establecidos en la normativa sobre su reconocimiento.

Método de depreciación y vida útil: El costo de la propiedad, maquinarias y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan la vida útil usada en la propiedad, maquinarias y equipos para el cálculo de la depreciación:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Años</u>
Edificios	35
Equipo de computo	3
Equipo de transporte	5
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos de producción	10
Muebles y enseres	10

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

La Administración no estableció un valor residual al costo de propiedad, maquinarias y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Bajas o ventas de propiedad, maquinarias y equipos: La pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de los equipos se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja. En el caso de la ganancia no se clasificará como ingresos de actividades ordinarias.

Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses, conforme a la política de crédito que la Compañía mantiene con sus proveedores. No obstante, cuando la obligación se amplíe más allá de las condiciones de crédito normales, esta se medirá al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros se reconocen de acuerdo a los requerimientos de la Sección 11 "Instrumentos Financieros Básicos", su medición inicial es según su precio de transacción, que incluye los costos de transacción. Se registrarán únicamente los montos adeudados que se respalden en comprobantes de ventas.

Otras obligaciones corrientes: Son obligaciones a favor de los organismos de control, se esperan cancelar dentro del ciclo normal de operación del negocio y no incluyen intereses.

Beneficios a empleados a corto plazo: Según leyes laborales vigentes al cierre del ejercicio, la Compañía reconoce las provisiones correspondientes al beneficio de vacaciones, décimo tercero y décimo cuarto atendiendo al postulado de devengo contable. Todos estos beneficios se cancelan dentro de los doce meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal. La Compañía reconoce también un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% sobre la utilidad antes de impuesto a la renta.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% para microempresas) (22% en el 2017) sobre su base imponible.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La tarifa impositiva aplicable a la Compañía es del 25% (22% en el 2017).

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentando la declaración de impuesto a la renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en los períodos en donde se ha prestado el servicio, lo que ocurre generalmente cuando se emite la factura.

Los servicios prestados a favor de terceros se reconocen hasta que se emita la correspondiente factura.

Reconocimiento de gastos: Los gastos se reconocen utilizando la base contable de acumulación o devengo.

Gastos financieros: Los gastos por intereses se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

Reclasificaciones cifras 2017: La Administración ha considerado realizar reclasificaciones en los saldos del año 2017 en los activos y en los costos y gastos como se detalla:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)(1) Reclasificaciones en los activos:

	2017	Reclasificación	Nuevo saldo 2017
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	183,072	1,010	184,082
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	45,122	(1,010)	44,112
Otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas		2,504	2,504
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados	63,440	(32,237)	31,203
Seguros y otros pagos anticipados		6,044	6,044
	291,634	(23,689)	267,945
<u>Activo no corriente</u>			
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		3,689	3,689
Otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas		20,000	20,000
Propiedad, maquinarias y equipos	1,742,200	(1,257)	1,740,943
Activos intangibles		1,257	1,257
Otros activos no corrientes	19,135	-	19,135
	1,761,335	23,689	1,785,024

(2) Reclasificaciones en los costos y gastos:

	2017	Reclasificación	Nuevo saldo 2017
Costo de ventas	239,405	1,957	241,362
Gastos administrativos	314,745	74,036	388,781
Gastos de venta	88,067	-75,993	12,074
	642,217	-	642,217

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

C. ESTIMACIÓN Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, 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.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podría llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones subyacentes se revisan regularmente. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**C. ESTIMACIÓN Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de incremento salarial, la tasa de mortalidad y rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada corresponde al rendimiento de una muestra representativa de valores ecuatorianos con una calificación crediticia AAA a A, o equivalente, con una duración del plan por beneficios definidos de 16 a 20 años.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente de la Nota C.

D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	138,042		184,082	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	41,983		44,112	
Cuentas y documentos por cobrar relacionados		46,199	2,504	20,000
Total activos financieros	180,025	46,199	230,698	20,000
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	12,309		9,758	
Total pasivos financieros	12,309		9,758	

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:** (Continuación)

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar clientes y relacionados y cuentas por pagar proveedores, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja chica		2,676	3,729
Depósitos		1,217	85,990
Bancos	(1)	134,149	94,363
		<u>138,042</u>	<u>184,082</u>

(1) Incluye principalmente US\$133,613 (US\$93,285 en el 2017) en Banco Pichincha C.A.

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Clientes	(1)	41,983	44,112
		<u>41,983</u>	<u>44,112</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

	Monto US\$
De 0 a 30 días	24,456
De 31 a 60 días	6,313
De 61 a 180 días	1,863
Más 180 días	9,351
	<u>41,983</u>

G. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Contratistas	(1)	41,162	8,497
Empleados		21,228	19,239
Tarjetas de crédito		8,893	3,467
		<u>71,283</u>	<u>31,203</u>

(1) Corresponde principalmente a un anticipo al señor Luis Arias por un valor de US\$30,275 para el cambio de pisos y barrederas en el edificio del hotel.

H. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Bodega central		25,698	26,212
Bodega de cocina		1,948	2,440
Bodega bar		1,119	1,465
Bodega recepción		31	16
		<u>28,796</u>	<u>30,133</u>

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	11,632	10,949
Anticipo de impuesto a la renta	4,773	4,076
	<u>16,405</u>	<u>15,025</u>

J. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Préstamos a empleados	13,619	3,689
	<u>13,619</u>	<u>3,689</u>

K. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Terreno	Edificio	Instalaciones	Equipos y maquinaria	Muebles y enseres	Vehículo	Equipos de computación y software	Total
Costo								
Saldo al 1 /12/2017	481,080	1,308,772	104,744	65,432	38,060	22,800	37,386	2,058,274
Adiciones		15,110	6,284	3,237	5,608		1,486	31,725
Saldo al 31 /12/2017	481,080	1,323,882	111,028	68,669	43,668	22,800	38,872	2,089,999
Adiciones		4,568	22,508	11,620	20,677		18,339	77,712
Saldo al 31 /12/2018	481,080	1,328,450	133,536	80,289	64,345	22,800	57,211	2,167,711
(-) Depreciación acumulada								
Saldo al 1 /12/2017		357,305	41,441	21,652	13,001	17,491	31,256	482,146
Adiciones		(164,356)	10,963	6,687	4,183	4,039	5,394	(133,090)
Saldo al 31 /12/2017	-	192,949	52,404	28,339	17,184	21,530	36,650	349,056
Adiciones		31,750	13,078	7,066	5,154	337	3,928	61,313
Saldo al 31 /12/2018	-	224,699	65,482	35,405	22,338	21,867	40,578	410,369
Saldo al 1 /12/2017	481,080	951,467	63,303	43,780	25,059	5,309	6,130	1,576,128
Saldo al 31/12/2017	481,080	1,130,933	58,624	40,330	26,484	1,270	2,222	1,740,943
Saldo al 31 /12/2018	481,080	1,103,751	68,054	44,884	42,007	933	16,633	1,757,342

L. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Activos por impuestos diferidos (1)	3,673	
	<u>3,673</u>	

(1) A continuación, un detalle de los activos por impuestos diferidos:

Cuenta	Año	Base Contable	Base Fiscal	Diferencia Temporal	Tasa Fiscal	Impuesto diferido	(-) Ajuste ORI	Al 31 de diciembre de 2018
Jubilación	2018	10,915		10,915	25%	2,729		2,729
Desahucio	2018	3,779		3,779	25%	944		944
								<u>3,673</u>

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Lencería ama de llaves	14,803	8,415
Menaje de restaurante	6,898	4,775
Otros	11,486	5,945
	<u>33,187</u>	<u>19,135</u>

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	12,309	9,758
	<u>12,309</u>	<u>9,758</u>

O. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Con la administración tributaria	(1)	7,230	6,384
Beneficios sociales	(2)	4,890	5,169
Participación trabajadores (Nota U)		15,731	6,938
Impuesto a la Renta (Nota U)		36,658	19,433
Con el Instituto de Seguridad Social		5,433	5,424
Otras		16,351	9,687
		<u>86,293</u>	<u>53,035</u>

(1) A continuación un detalle de los saldos:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retenciones de impuesto a la renta	582	544
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	707	592
Impuesto por pagar	4,667	4,310
Otros	1,274	938
	<u>7,230</u>	<u>6,384</u>

(2) A continuación un detalle de los saldos:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Décimo tercero	912	934
Décimo cuarto	3,181	3,404
Fondos de reserva	797	831
	<u>4,890</u>	<u>5,169</u>

P. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Jubilación patronal	(1)	93,146	99,739
Desahucio	(3)	19,543	19,168
		<u>112,689</u>	<u>118,907</u>

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal fue el siguiente:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**P. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	99,739	91,078
Costo laboral por servicios actuales (3)	4,337	2,454
Interés neto (costo financiero) (3)	6,578	9,054
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros (4)	(2,498)	19,472
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia (4)	10,216	(21,116)
(-) Beneficios pagados	25,226	1,203
Saldo final del año	<u>93,146</u>	<u>99,739</u>

(2) El movimiento de la provisión para bonificación por desahucio fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	19,168	21,493
Costo laboral por servicios actuales (3)	2,582	1,757
Interés neto (costo financiero) (3)	1,197	2,107
Perdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros (4)	(112)	2,050
Pérdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia (4)	(1,639)	(1,802)
(-) Beneficios pagados	1,652	6,436
Saldo final del año	<u>19,543</u>	<u>19,168</u>

(3) Estos valores se reconocieron en el resultado del período en la cuenta de gastos administrativos.

(4) Estos valores se reconocieron en otros resultados integrales.

Hipótesis actuariales:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Tasa de descuento	8.45%	8.26%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	1%	1%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1%	1%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Q. PATRIMONIO:

Capital social: Representan US\$200,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los socios para incrementar el capital pagado de la Compañía.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**Q. PATRIMONIO:** (Continuación)

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incremento o disminución en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debido a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios).

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Según el Acta de Junta de Socios celebrada el 23 de marzo de 2018, se dispuso la distribución de las utilidades del ejercicio 2017.

R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación el detalle de los saldos con compañías relacionadas:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes				
Hotel La Giralda	Ecuador	Préstamos	30,000	20,000
Hotel La Giralda	Ecuador	Intereses	1,204	
Sr. Jerónimo Diamantino	Ecuador	Préstamos		2,504
Sr. Ángel Ignacio Correa	Ecuador	Préstamos	10,000	
Sr. Franklin Castillo	Ecuador	Préstamo	4,995	
			46,199	22,504
(-) Proción corriente				2,504
			46,199	20,000

Las cuentas y documentos por cobrar mantienen términos y condiciones establecidos formalmente a través de contratos.

A continuación, el detalle de las transacciones de préstamos:

Relacionadas	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2018	31/12/2017
Hotel La Giralda	Ecuador	Préstamos	10,000	
			10,000	

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**S. INGRESOS ORDINARIOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingreso por habitación	411,334	399,308
Ingresos por alimentos	313,395	280,018
Ingresos por teléfonos	4,541	2,840
Descuentos	(1,010)	(1,966)
	<u>728,260</u>	<u>680,200</u>

T. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Beneficios sociales	29,727	29,993
Sueldos	62,505	63,730
Alquiler	800	1,456
Bonificaciones	3,778	4,174
Comida	929	1,127
Comisiones	24,799	15,690
Consumos servicios básicos	45,534	44,079
Fletes	4,416	8,019
Honorarios	14,894	13,188
Mantenimiento y reparaciones	23,181	21,886
Suministros	31,489	30,853
Servicios	8,515	8,100
Depreciaciones	60,845	61,274
Otros	68,252	85,211
	<u>379,664</u>	<u>388,781</u>

U. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2018	2017
Utilidad contable	104,712	46,253
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	15,707	6,938
Utilidad gravable	89,005	39,315
Más: Gastos no deducibles (1)	42,932	49,201
Más: Diferencias temporarias (2)	14,693	
Base imponible para impuesto a la renta	<u>146,630</u>	<u>88,336</u>
Impuesto a la renta causado	<u>36,658</u>	<u>19,434</u>

(1) Corresponde principalmente a transacciones que no mantienen documentación de respaldo por US\$1,337 (US\$743 en el 2017), depreciación de activos revaluados por US\$30,110 (US\$30,110 en el 2017) y pagos al exterior por US\$11,445 (US\$6,493 en el 2017).

(2) Corresponde a la provisión de jubilación patronal por un valor de US\$10,915 y la provisión por desahucio por un valor de US\$3,778

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

W. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados