

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017.

(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS						
Activos corrientes:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	555,422	452,752			
Deudores comerciales		11,385	10,143	11	6,279	1,137
Partes relacionadas	7	528,844	271,661		6,279	1,137
Otros activos corrientes	8	1,408	13,449			
Total activos corrientes		<u>1,097,059</u>	<u>748,005</u>			
Activos no corrientes:						
Equipos	9	2,499	2,660			
Propiedades de inversión	10	2,120,276	2,138,433			
Partes relacionadas	7	-	257,182			
Total activos no corrientes		<u>2,122,775</u>	<u>2,398,275</u>			
Total activos		<u>3,219,834</u>	<u>3,146,280</u>			
PASIVOS						
Pasivos corrientes:						
Impuestos corrientes por pagar y otros	11				6,279	1,137
Total pasivos corrientes					<u>6,279</u>	<u>1,137</u>
Pasivos no corrientes:						
Otros pasivos no corrientes	12				12,300	13,820
Impuestos diferidos	13				263,725	266,579
Total pasivos no corrientes					<u>276,025</u>	<u>280,399</u>
Total pasivos					<u>282,304</u>	<u>281,536</u>
PATRIMONIO						
(Ver estado de cambios en el patrimonio neto adjunto)		2,937,530	2,864,744			
Total pasivos y patrimonio		<u>3,219,834</u>	<u>3,146,280</u>			


 Ing. Marcelo Castro
 Representante Legal


 Ing. Eddy Obando
 Gerente Financiero

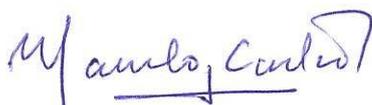

 Ing. Carlos Viferi
 Contador General

Las notas adjuntas (1 a 24) son parte integrante de estos estados financieros

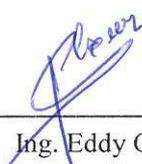
INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	15	179.807	165.703
Gastos de administración	16	-95.148	-118.793
GANANCIA DE OPERACIONES		<u>84.659</u>	<u>46.910</u>
Gastos financieros		-57	-296
Otros ingresos	17	12.490	4.562
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		<u>97.092</u>	<u>51.176</u>
Impuesto a las ganancias	18	-24.308	-57.952
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES		<u>72.784</u>	<u>-6.776</u>
RESULTADO DEL PERÍODO			
Propietarios de la controladora		72.784	-6.776
Participación no controlante		-	-
		<u>72.784</u>	<u>-6.776</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL			
ATRIBUIBLE A:			
Propietarios de la controladora		72.784	-6.776
Participación no controlante		-	-
		<u>72.784</u>	<u>-6.776</u>
GANANCIA/PÉRDIDA POR PARTICIPACIÓN:			
Básica		<u>172,47</u>	<u>-16,06</u>



Ing. Marcelo Castro
Representante Legal



Ing. Eddy Obando
Gerente Financiero



Ing. Carlos Viteri
Contador General

Las notas adjuntas (1 a 24) son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social (Nota 14 a)	Reserva Legal (Nota 14 b)	Reserva Facultativa (Nota 14 c)	Reserva de Capital (Nota 14 d)	Reserva por valuación (Nota 14 e)	Resultados Acumulados por Adop. NIIFs 2010 (Nota 14 f)	Resultados acumulados (Nota 14 g)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.628.627	188.874	2.871.522
Cambios en Patrimonio:								
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-6.776	(6.776)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.628.627	182.098	2.864.746
Cambios en Patrimonio:								
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	72.784	72.784
Saldo al 31 de diciembre de 2018	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.628.627	254.882	2.937.530



Ing. Marcelo Castro
Representante Legal



Ing. Eddy Obando
Gerente Financiero



Ing. Carlos Viteri
Contador General

Las notas adjuntas (1 a 24) son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		178.566	154.933
Pagado a proveedores		-65.823	-89.700
Anticipo y retenciones pagadas	18	-10.073	-
Utilizado en otros		-	-7.329
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>102.670</u>	<u>57.904</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:			
Incremento neto durante el año		102.670	57.904
Saldo al inicio del año		452.752	394.848
Saldo al final del año	6	<u>555.422</u>	<u>452.752</u>

(Continúa en la siguiente página...)

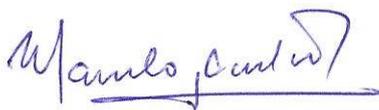
Las notas adjuntas (1 a 24) son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERACIÓN:			
Ganancia (pérdida) en operaciones		72.784	-6.776
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Depreciación de propiedad y equipos	16	18.318	18.713
Amortización activos intangibles	16	-	8.831
Provisión de impuesto a las ganancias	18	24.308	-
Ventas de activos		-	22.470
Cambio en activos y pasivos:			
Deudores comerciales		-1.243	-2.601
Activos por impuestos corrientes		-10.470	8.721
Otros activos corrientes		14	-13.916
Impuestos corrientes por pagar		479	29.970
Otros pasivos corrientes		-1.520	-7.508
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>102.670</u>	<u>57.904</u>



Ing. Marcelo Castro
Representante Legal



Ing. Eddy Obando
Gerente Financiero



Ing. Carlos Viteri
Contador General

Las notas adjuntas (1 a 24) son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017** **(Expresadas en dólares americanos)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

a) Datos generales.-

Inmobiliaria Castro Jaramillo Cía. Ltda. se constituyó en la República del Ecuador según Escritura Pública del 21 de marzo de 1979, con un plazo de duración de cincuenta años (50); su domicilio se encuentra en la ciudad de Quito, Provincia de pichincha, el Registro Único de Contribuyente (RUC) es 1790410293001.

b) Operaciones.-

La Compañía tiene como objeto comprar, vender, arrendar, adquirir en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole. La Compañía es parte de un grupo empresarial, por lo que las principales políticas y directrices que debe observar la misma, provienen de la Administración Central del mencionado grupo.

c) Aspectos de la economía ecuatoriana.-

En los últimos cuatro años, la economía ecuatoriana ha experimentado la baja del precio del barril de petróleo, incremento en el endeudamiento externo, déficit en el presupuesto del Estado, escasa inversión extranjera, entre otros; el Gobierno Central ha tomado medidas a fin de minimizar los impactos negativos que los hechos señalados pueden ocasionar en la actividad económica del país. Estos aspectos deben ser considerados por la Administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma; la mencionada Administración considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha.

2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

Un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años, es el siguiente:

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

Indicador económico	Años				
	2014	2015	2016	2017	2018
Producto Interno Bruto PIB (en millones de dólares)	102.292	99.290	99.938	104.296	108.398
% de inflación (deflación)					
Anual	3,67	3,38	1,12	-0,20	0,27
Balanza Comercial:					
Superávit (Déficit)					
(en millones de dólares)	-727	-2.130	1.247	89	-515
Salario Mínimo (en dólares)	340	354	366	375	386
Deuda pública total (en millones de dólares)	30.141	32.748	38.137	46.536	49.464
Deuda pública interna (en millones de dólares)	12.558	12.546	12.457	14.786	13.734
Deuda pública externa (en millones de dólares)	17.583	20.202	25.680	31.750	35.730
Deuda externa privada (en millones de dólares)	6.517	7.530	8.456	7.531	8.452

Fuente: Cifras económicas del Banco Central del Ecuador.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1. Bases de presentación.-

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la que ha sido adoptada en Ecuador de manera integral, explícita y sin reserva de la referida norma. Los estados financieros están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta empresa. La Compañía adoptó la NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

La presentación de los estados financieros conforme a la NIIF para las PYMES, sección 10, requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la nota a los estados financieros N° 5 se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios (en caso de existir), son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.3. Activos financieros.-

Los activos financieros de la Compañía incluyen, deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Todas las ventas de bienes se realizan en condiciones de crédito normales para este tipo de empresa (30 días), y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3.4. Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros. -

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y cuentas por cobrar relacionadas se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Al cierre del año 2018, la Administración de la Compañía considera que sus cuentas por cobrar son recuperables y no es necesario establecer una provisión por deterioro.

3.5. Equipos.-

Los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado, para calcular la depreciación se considera el valor residual de los bienes, en caso de que tuvieran.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Para calcular la depreciación se utilizan las siguientes vidas útiles:

Rubro	Vida Útil (en años)
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

3.6. Propiedades de inversión.-

Corresponde a inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través de incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo el costo de adquisición (valor de la factura), así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. Las propiedades de inversión son medidas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integral. Al cierre del año 2018 la Compañía no ha realizado venta de propiedades de inversión.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

3.7. Deterioro del valor de los activos no financieros.-

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos no financieros para determinar si existen indicios de deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Al 31 de diciembre de 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (y propiedades de inversión con tiempo de vida útil finita).

3.8. Reconocimiento de ingreso.-

Ingresos por prestación de servicios.-

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control de los servicios se transfiere por una cantidad equivalente a la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega del servicio, el plazo normal de crédito es de 30 días.

Al determinar el precio de venta de los servicios, la Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima, en caso de existir, el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes o servicios al cliente.

3.9. Costos y gastos.-

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su función.

3.10. Impuestos.-

a) Impuesto a la Renta corriente.-

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa en 3% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Así mismo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta (lo que aplicó la Compañía). Se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

b) Anticipo de Impuesto a la Renta.-

El anticipo del Impuesto a la Renta se determina teniendo en consideración la base de la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior, aplicando determinados porcentajes al valor del activo total (0,4%), patrimonio total (0,2%), ingresos gravables (0,4%) y costos y gastos deducibles (0,2%), menos determinados conceptos. El anticipo del Impuesto a la Renta será compensado con el Impuesto a la Renta causado y no es susceptible de devolución, excepto en determinados casos previstos en la Ley de Régimen Tributario Interno. Si el Impuesto a la Renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo en mención se convierte en Impuesto a la Renta mínimo.

Para calcular el Anticipo del Impuesto a la Renta se deben deducir los gastos incrementales por generación de nuevo empleo y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con

los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, la Compañía no mantiene empleados al cierre del año.

Están exoneradas del pago del Anticipo de Impuesto a la Renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

c) Impuesto a la Renta diferido.-

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). 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 diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento y posteriores decretos ejecutivos; a continuación, se resumen los conceptos que la autoridad tributaria acepta como impuestos diferidos:

- 1) Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- 2) Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- 3) La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- 4) El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.

- 5) Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- 6) Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
- 7) Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados.
- 8) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- 9) Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- 10) En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista, contemplados en la Ley de Hidrocarburos, siempre y cuando las fórmulas de amortización previstas para fines tributarios no sean compatibles con la técnica contables.
- 11) Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

d) Impuesto al Valor Agregado.-

Los productos que comercializa la Compañía están sujetos al Impuesto al Valor Agregado, cuya tarifa durante el año 2018 fue del 12%, este impuesto es declarado en forma mensual.

3.11. Ganancia por acciones o participaciones y dividendos de accionistas o de socios. -

La ganancia neta por acción o participación se calcula en base al promedio de las acciones o participaciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o Socios o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legal. Al cierre del año no hubo distribución de dividendos.

3.12. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica una partida como corriente cuando ésta será realizada dentro de los doce meses siguientes y como no corriente cuando ésta será realizada en un plazo mayor a 12 meses.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE REVISIÓN INTEGRAL DE LA NIIF PARA PYMES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) en julio de 2009. La mencionada norma vino acompañada de un Prólogo, una Tabla de Procedencias, unos Fundamentos de las Conclusiones y una Guía de Implementación que está formada por estados financieros ilustrativos y una tabla que reúne los requerimientos de presentación e información a revelar de la NIIF para las PYMES.

La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

a) Proceso de revisión de la NIIF para PYMES

• Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES

Tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es todavía una norma nueva, en mayo de 2015 se emite “Modificaciones de 2015 a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)” y se emiten también las modificaciones a los Fundamentos de sus Conclusiones. De las 35 secciones que comprende la NIIF para PYMES, 26 fueron modificadas, sin embargo el IASB realizó modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, con excepción de las tres modificaciones indicadas más adelante, cada modificación individual sólo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma; más que enmiendas son aclaraciones o guías adicionales con el objeto de mejorar la comprensión de los requerimientos existentes.

Los cambios destacados en esta revisión son:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

- **Norma NIIF para las PYMES (Español 2015) modificada**

En abril de 2016 se emitió el pronunciamiento oficial (versión en español) que incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES (vigentes a partir del 1 de enero de 2017), así como las modificaciones de los fundamentos de las conclusiones y los estados financieros ilustrativos. En enero de 2017 se emitió una versión en español corregida de esta norma.

- **Reunión de la Junta para la emisión de la NIIF para las PYMES**

La Junta para emisión de la NIIF para las PYMES en su reunión de octubre de 2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIIF para las PYMES se iniciará en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en las PYMES.

b) Consideraciones del Ecuador para la aplicación de NIIF para PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción. Sin embargo, una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES es esencial, es por ello que en el caso ecuatoriano la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ha determinado que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Monto de activos inferiores a cuatro millones de dólares;
- Registren un valor bruto de ventas anuales de hasta cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

5. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, se evalúan periódicamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes pueden variar con los resultados reales. Las estimaciones y supuestos usados se detallan en los siguientes rubros:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Eventual deterioro de activos no financieros (equipos y propiedades de inversión).
- c) Estimación de impuestos diferidos considerando que todas las diferencias temporarias entre el valor en libros y la base tributaria se revertirán en el futuro.
- d) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- e) Estimaciones de obligaciones de desempeño por los contratos (transacciones) con los clientes.
- f) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos (1)	122.277	32.091
Inversiones (2)	<u>433.145</u>	<u>420.661</u>
	<u>555.422</u>	<u>452.752</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye el disponible que se encuentra en el banco con el que trabaja la Compañía y que se utiliza en el giro de sus operaciones.
- (2) Corresponde a inversiones efectuadas por la Compañía en certificados de depósito, estas inversiones vencen a un plazo inferior a seis meses desde su fecha de adquisición. Al 31 de diciembre de 2018, la composición de las inversiones es la siguiente:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Días plazo</u>	<u>% interés</u>	<u>Valor (a)</u>
14/12/2018	Banco Internacional	122	4,30	166.794
16/10/2018	Banco Pichincha (Panamá)	181	2,75	266.351
				<u>433.145</u>

- a) Incluye los rendimientos generados al 31 de diciembre de 2018.

7. PARTES RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas a corto plazo:		
Préstamos de relacionada (1)	528.844	271.661
Cuentas a largo plazo:		
Préstamos de relacionada (1)	-	257.182
	<u>528.844</u>	<u>528.843</u>

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar por 514.844 correspondiente a un préstamo otorgado a su parte relacionadas Servifreno C.A. a una tasa de interés del 9% anual cuya fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2019 (ver nota a los estados financieros N° 19)

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (1)	-	12.425
Impuesto al Valor Agregado	1.039	642
Gastos pagados por anticipado	369	382
	<u>1.408</u>	<u>13.449</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 18 literal d).

9. EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Muebles y enseres	1.607	1.339	268
Vehículos	22.313	20.082	2.231
	<u>23.920</u>	<u>21.421</u>	<u>2.499</u>
<u>Año 2017</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Muebles y enseres	1.607	1.179	428
Vehículos	22.313	20.081	2.232
	<u>23.920</u>	<u>21.260</u>	<u>2.660</u>

Al 31 de diciembre de 2018 no se registra adiciones, bajas o ventas.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Terrenos (1)	775.434	-	775.434
Edificios	1.490.089	145.247	1.344.842
	<u>2.265.523</u>	<u>145.247</u>	<u>2.120.276</u>
<u>Año 2017</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Terrenos (1)	775.434	-	775.434
Edificios	1.490.089	127.090	1.362.999
	<u>2.265.523</u>	<u>127.090</u>	<u>2.138.433</u>

(1) El detalle de terrenos que mantiene la Compañía al 31 de diciembre se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Valor en libros terrenos</u>	<u>Valor en libros edificios (neto)</u>
Terreno	Acuña	248.471	-
Terreno y edificio	10 de Agosto	253.460	232.425
Terreno y edificio	Maldonado	138.000	340.269
Terreno y edificio	Carolina	5.506	45.973
Terreno y edificio	Edificio Escorial 6to Piso	65.078	342.115
Terreno y edificio	Edificio Escorial 11 Piso	37.250	195.822
Terreno y edificio	Ivsemón	27.669	188.238
		<u>775.434</u>	<u>1.344.842</u>

La Compañía realizó el último avalúo técnico en el año 2011, con el fin de revisar que el costo registrado en libros sea razonable. La propiedad se valoriza por el método del costo.

11. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR Y OTROS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta (1)	4.663	-
Retenciones de Impuesto a la Renta	129	-
Impuesto al Valor Agregado	1.127	1.126
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	361	5
Otros	-	6
	<u>6.280</u>	<u>1.137</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 18 literal d).

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantías por arriendo	12.300	13.820

Corresponde a valores recibidos por conceptos de garantías por el alquiler de los bienes inmuebles que arrienda la Compañía.

13. IMPUESTOS DIFERIDOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos diferidos	263.725	266.579

El movimiento del pasivo por impuestos diferido es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivo por impuestos diferidos:		
Saldo al inicio del año	266.579	228.567
Revaluación propiedades (1)	<u>-2.854</u>	<u>-38.012</u>
Saldo al final del año	<u>263.725</u>	<u>266.579</u>

- (1) Corresponde a las diferencias temporarias en la depreciación de planta y equipos.

14. PATRIMONIO**a) Capital Social.-**

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Compañía es de 422 formado por igual número de participaciones de un dólar cada una. Los principales Socios de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

b) Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 20% del capital pagado, esta reserva no está disponible para la repartición como dividendo en efectivo, únicamente puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

c) Reserva Facultativa.-

La Junta General podrá acordar, la formación de una reserva, para la cual se puede destinar parte o la totalidad de las utilidades líquidas anuales.

d) Reserva de Capital.-

Se forma por operaciones de capital, como lo son: las procedentes de emisión de acciones para la ampliación del capital y de la revalorización y minusvaloración de activos y pasivos respectivamente.

e) Reserva por Valuación. –

Este valor podrá a dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de la Compañía.

f) Resultados de NIIF por primera vez.-

Como resultado de la aplicación de las NIIF por primera vez se obtuvo una utilidad de 1.628.627, este valor puede ser utilizado para absorber pérdidas o aumento de capital de acuerdo con la resolución de la Superintendencia de Compañía y Seguros.

g) Resultados acumulados.-

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene 254.881 en utilidades acumuladas y no ha realizado distribución de dividendos.

15. INGRESOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias:		
Ingresos por arriendo operativos (1)	127.012	125.827
Intereses devengados con terceros (2)	<u>52.795</u>	<u>39.876</u>
	<u>179.807</u>	<u>165.703</u>

- (1) Corresponde a los arriendos de los inmuebles propiedad de la Compañía durante el año 2018, obteniendo un promedio de ingresos de 10.584 por mes.
- (2) Corresponde a los intereses devengados de los préstamos otorgados a su parte relacionada Servifreno C.A.

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos administrativos al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de depreciación	18.318	18.713
Gastos de amortización	-	8.831
Mantenimiento y reparaciones	18.589	18.912
Impuestos, contribuciones y otros	32.012	30.414
Suministros, herramientas y materiales	2.845	585
Seguros y reaseguros	646	740
Servicios públicos	357	1.153
Pérdida baja de activo fijo	-	22.470
Otros	22.381	16.975
	<u>95.148</u>	<u>118.793</u>

17. OTROS INGRESOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Otros ingresos:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses (1)	12.484	4.562
Otros ingresos	6	-
	<u>12.490</u>	<u>4.562</u>

(1) Corresponde a los intereses ganados por las inversiones mantenidas en certificados de depósito.

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**a) Cargo a resultados.-**

El cargo a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a las ganancias corriente	27.161	19.940
Impuesto a las ganancias diferido	-2.853	38.012
	<u>24.308</u>	<u>57.952</u>

b) Conciliación tributaria.-

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; la cual se detalla de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	97.092	51.176
(+) Gastos no deducibles (1)	<u>26.369</u>	<u>39.461</u>
Base imponible	123.461	90.637
Tasa legal (2)	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la Renta calculado	27.161	19.940
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>1.017</u>	<u>10.250</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>27.161</u>	<u>19.940</u>

- (1) Corresponde principalmente a gastos sin soportes por 13.483 y gastos por depreciación de revalúo de edificios por 8.442.
- (2) De acuerdo a la categorización del artículo 106 del Reglamento al Código de la Producción, Comercio e Inversiones; la Compañía es considera como pequeña empresa por lo tanto aplicó la rebaja de 3 puntos establecido en la normativa vigente.

c) Conciliación del gasto corriente de Impuesto a la Renta usando la tasa legal y la tasa efectiva.-

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de Impuesto la Renta	97.092	51.176
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto por Impuesto a la Renta usando la tasa legal	21.360	11.259
Ajustes:		
Efecto neto de gastos no deducibles	<u>5.801</u>	<u>8.681</u>
Gasto corriente de Impuesto a la Renta	<u>27.161</u>	<u>19.940</u>
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	<u>27,97%</u>	<u>38,96%</u>
Efecto de diferencias temporarias	<u>-2.853</u>	<u>38.012</u>
Gasto Impuesto a la Renta	<u>24.308</u>	<u>57.952</u>
Tasa efectiva	<u>25,03%</u>	<u>113,24%</u>

d) Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-

El movimiento del Impuesto a la Renta durante el año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	-12.425	-13.162
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta	-1.017	-10.250
(-) Retenciones en la fuente	-9.056	-8.953
(+) Provisión del año	<u>27.161</u>	<u>19.940</u>
Saldo al final del año	<u>4.663</u>	<u>-12.425</u>

e) Anticipo Impuesto a la Renta.-

La Compañía ha calculado el Anticipo de Impuesto a la Renta conforme establece la normativa legal vigente (ver forma de cálculo en políticas contables).

f) Revisiones fiscales.-

Los años del 2015 al 2018 están abiertos para revisión por parte del Servicio de Rentas Internas.

19. PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

a) Transacciones con partes relacionadas.-

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso de intereses por préstamos (1):		
Servifreno C.A.	<u>52.795</u>	<u>39.876</u>
Ingreso de arriendo (1):		
Servifreno C.A.	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
	<u>88.795</u>	<u>75.876</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 15

b) Saldos con partes relacionadas.-

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos relacionadas(1):		
Servifreno C.A.	514.844	257.661
Comanex Cía. Ltda.	14.000	14.000
	<u>528.844</u>	<u>271.661</u>
Activo no corriente (1):		
Préstamos relacionadas:		
Servifreno C.A.	-	257.183

(1) Ver nota a los estados financieros N° 7.

c) Administradores de la Compañía.-

La Administración superior de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 está conformado por las siguientes personas:

<u>Administradores:</u>	<u>Cargo:</u>
Fanny Jaramillo Ávila	Presidente
Marcelo Castro Jaramillo	Gerente General/Representante Legal

20. CONTRATOS PRINCIPALES

Al 31 de diciembre de 2018 los principales contratos de la Compañía son aquellos que tiene con arrendatarios de sus inmuebles y se detallan a continuación:

Fecha de emisión	Nombre	Canon mensual	Plazo
6-3-2017	Sr. Daniel Yépez	700	2 años
1-1-2017	Servifreno C.A.	1.000	2 años
1-1-2017	Servifreno C.A.	2.000	2 años
1-11-2017	Sr. Edwin Morales	400	2 años
1-6-2016	La Ganga RCA S.A.	2.475	3 años
1-1-2016	Sra. María Amores	312	2 años
23-3-2016	Sr. Manuel León	650	2 años
1-9-2015	Ferroinmobiliaria S.A.	2.166	2 años

21. REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento del Registro Oficial N° 309 de fecha 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento; los principales aspectos de las reformas son:

1. Remisión de intereses y multas del Impuesto a la Renta de saldos pendientes de pago a ese organismo y otras instituciones del Estado.
2. Ampliación del plazo de exoneración del Impuesto a la Renta y su anticipo.
3. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas.
4. Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
5. La tarifa de impuesto a la renta es del 25%; sin embargo, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando no se cumplan son ciertos requisitos establecidos en la Ley.
6. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.
7. Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo calculado en el año 2019 para el 2020.
8. Para el impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.
9. El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
10. Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

22. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR

Con el propósito de que sea comparable los estados financieros del año 2018 con el año 2017, ciertas cifras presentadas en el año 2017 se reclasificaron en el año 2018.

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

Desde el cierre del año 2018 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2019), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros que se adjuntan en este informe han sido aprobados por la gerencia general y se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de socios a la fecha de emisión de este informe financiero (febrero, 28 de 2019).



Ing. Marcelo Castro
Representante Legal



Ing. Eddy Obando
Gerente Financiero



Ing. Carlos Viteri
Contador General